SIEBER CONSULT

Stadtplanung | Artenschutz | Immissions-schutz | Landschafts-planung

Gemeinde Achberg
1. Erweiterung des Bebauungsplanes
"Esseratsweiler Süd – West"
und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Fassung 01.12.2025
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	4
3	Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)	11
4	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung	16
5	Hinweise und Zeichenerklärung	20
6	Satzung	29
7	Begründung – Städtebaulicher Teil	31
8	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung	39
9	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	80
10	Begründung – Sonstiges	82
11	Begründung – Bilddokumentation	84
12	Verfahrensvermerke	86

1 Rechtsgrundlagen

1.1	**Baugesetzbuch**	(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
1.2	**Baunutzungsverordnung**	(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
1.3	**Planzeichenverordnung**	(PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
1.4	**Planungssicherstellungsgesetz**	(PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.12.2023 (BGBl. I Nr. 344)
1.5	**Landesbauordnung für Baden-Württemberg**	(LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.03.2025 (GBl. Nr. 25)
1.6	**Gemeindeordnung für Baden-Württemberg**	(GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.11.2024 (GBl. 2024 S. 98)
1.7	**Bundesnaturschutzgesetz**	(BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
1.8	**Naturschutzgesetz Baden-Württemberg**	(NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S. 26,44)

2 Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung

2.1 WA

Allgemeines Wohngebiet (zulässige Art der baulichen Nutzung)

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

	allgemein zulässig	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
(2) 1. Wohngebäude	☒	☐	☐
(2) 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe	☒	☐	☐
(2) 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	☒	☐	☐
(3) 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes	☐	☐	☒
(3) 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe	☐	☐	☒
(3) 3. Anlagen für Verwaltungen	☐	☒	☐
(3) 4. Gartenbaubetriebe	☐	☐	☒
(3) 5. Tankstellen	☐	☐	☒
Einzelne Ladesäulen oder Sammelladestationen für Elektrofahrzeuge (sog. Elektrotankstellen) als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 1 Abs. 9 BauNVO)	☒	☐	☐

Ausnahmsweise können Ferienwohnungen in untergeordneter Form i.S.v. § 13a BauNVO (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO) als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 1 Abs. 5 BauNVO; § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO; § 4 BauNVO; Nr. 1.1.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.2 GRZ ....

Maximal zulässige Grundflächenzahl

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanZV; siehe Typenschablonen)

2.3 **Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche**

Die maximal zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift zur Überschreitung (50 %) um weitere 50 %, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80, überschritten werden, sofern es sich bei der zuletzt genannten Überschreitung ausschließlich um folgende Anlagen handelt:

- nicht vollflächig versiegelte Stellplätze und nicht vollflächig versiegelte Zufahrten
- Nebenanlagen, die keine Gebäude oder Gebäudeteile sind im Sinne des § 14 BauNVO
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)

2.4 GH ... m ü. NHN

Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NHN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; siehe Planzeichnung)

2.5 WH ... m ü. NHN

Maximal zulässige Wandhöhe über NHN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; siehe Planzeichnung)

2.6 **Maßgaben zur Ermittlung der Gebäudehöhe (GH ü. NHN und WH ü. NHN)**

Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen gelten für Gebäudeteile des Hauptgebäudes, die für die Abwehr gegen Wettereinflüsse erforderlich sind (z. B. Dach einschließlich Dachüberstände). Ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenergie (Wärme, Elektrizität) sowie untergeordnete anderweitige Bauteile (z. B. Schornsteine, Antennen etc.).

Die GH ü. NHN wird an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen.

Die WH ü. NHN wird am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) gemessen. Sofern sich in diesem Bereich Brüstungen oder Geländer befinden, ist an deren Oberkanten zu messen,

sofern sie nicht überwiegend transparent ausgeführt sind (z. B. dünne Gitterstäbe, transparentes Glas).

Bei deutlich untergeordneten Abschnitten von Außenwänden bleibt eine Überschreitung der WH ü. NHN unberücksichtigt, sofern diese Abschnitte zum Gebäude hin zurückspringen. Untergeordnet sind diese Abschnitte dann, wenn sie nicht mehr als 25 % der Hausbreite, gemessen jeweils an den Außenkanten der sich gegenüberliegenden Hauswände, einnehmen. Überschreitungen der WH ü. NHN durch Bauteile wie Zwerchgiebel oder Widerkehre bleiben unberücksichtigt, sofern evtl. getroffene Vorschriften zu den genannten Bauteilen eingehalten bleiben.

Bei Gebäuden, die im Bereich von zwei verschiedenen der jeweiligen Festsetzungen zur Gebäudehöhe liegen (durch Nutzungskette getrennt) ist entsprechend der Lage des Gebäudes zu interpolieren.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.7 o

Offene Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 1 BauNVO; Nr. 3.1. PlanZV; siehe Typenschablonen)

2.8

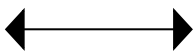
Nur **Einzelhäuser** zulässig

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.1. PlanZV; siehe Typenschablonen)

2.9

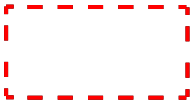
Baugrenze (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.10 

Hauptfirstrichtung für das Dach des Hauptgebäudes; zulässige Abweichung: max. ±10°; die eingezeichneten Firstrichtungen beziehen sich auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche und sind dort an jeder Stelle zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.11 

Umgrenzung von Flächen für **Nebenanlagen** und **(überdachte) Stellplätze**; Nebenanlagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.12 **Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche**

In dem Baugebiet sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen und Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. innerhalb der Flächen für Nebenanlagen und (überdachte) Stellplätze zulässig. Garagen sind lediglich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die Zulässigkeit von fernmeldetechnischen Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO wird dahin gehend modifiziert, dass Mobilfunkanlagen unzulässig sind (§ 14 Abs. 2 BauNVO, § 1 Abs. 6 i. V. m. Abs. 9 BauNVO).

Ferner werden Nebenanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO ausgeschlossen (§ 14 Abs. 2 BauNVO, § 1 Abs. 6 i. V. m. Abs. 9 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)

2.13 E... Wo

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden; die Differenzierung nach Bauweise bzw. Zuordnung ist wie folgt bestimmt:

- E... als max. Wohnungsanzahl pro Einzelhaus (als Wohngebäude)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB; siehe Typenschablonen)

2.14

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.15

Straßenbegrenzungslinie; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.16 Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

2.17 Behandlung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser

In dem Baugebiet ist Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen) im Trennsystem abzuleiten. Das Niederschlagswasser (Regenwasser) ist über die öffentlichen Regenwasser-Kanäle dem südlich, außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Retentionsbereich zuzuführen. Von hier aus wird es gedrosselt in den Vorfluter eingeleitet. Auch bei Einbau einer Zisterne oder anderer Wasserhaltung ist der Überlauf an den öffentlichen Regenwasser-Kanal zu gewährleisten.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z. B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z. B. Pulverbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.18 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 4,50 m über der Geländeoberkante zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin) mit geringem UV- und ohne Blauanteil aufweisen. Die Außengehäuse von Leuchten dürfen maximal eine Betriebstemperatur von 40°C erreichen.

Zäune müssen zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,20 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

Die Maßnahmen bzw. Vorschriften sind im gesamten Geltungsbereich durchzuführen bzw. zu beachten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.19 Bodenbeläge in den privaten Grundstücken/Wasserdurchlässige Beläge

Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z. B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.20 Pflanzungen in dem Baugebiet

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in dem Baugebiet sind Bäume und Sträucher aus der u. g. Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 10 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z. B. Ziersträucher, Rosenzüchtungen).
- Pro 500 m² (angefangene) private Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum aus der u. g. Pflanzliste zu pflanzen und zu erhalten. Abgehende Bäume sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
- Bei der Pflanzung von Obstgehölzen ist die Verordnung zum Schutz von Beständen zur Erzeugung oder zum Erhalt von Obstanbaumaterial sowie Erwerbsobstbeständen vor besonderen unionsgeregelten Nicht-Quarantäneschadorganismen (Pflanzenbeständeschutzverordnung –PflBestSchV) mit Ausfertigungsdatum vom 13.10.2023 zu beachten.

Festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Hänge-Birke	Betula pendula
Esskastanie	Castanea sativa
Walnussbaum	Juglans regia
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme	
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Europäische Eibe	Taxus baccata

Sträucher

Berberitze	Berberis vulgaris
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Alpen-Heckenkirsche	Lonicera alpigena
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum
Wilde Stachelbeere	Ribes uva-crispa
Kriechrose	Rosa arvensis
Hundsrose	Rosa canina
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.21

Abgrenzung ("Nutzungskordel") vom unterschiedlichen Maß der Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO; Nr. 15.14. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.22

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Esseratsweiler Süd - West" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3 Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)

3.1 Ausgleichsbedarf

Der nach Betrachtung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung verbleibende Ausgleichsbedarf beläuft sich auf insgesamt 50.171 Ökopunkte (siehe Ziffer 8.2.4.3).

3.2 Ausgleichskonzept

Der Ausgleich wird auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 124/8, Gemarkung Achberg) unmittelbar südlich des Geltungsbereiches erbracht.

Bestandsbiotop

Fettwiese artenarme Ausprägung (8 ÖP/m²)

Planungsbiotop

Fettwiese artenreiche Ausprägung samt Obsthochstämmen (Extensive Streuobstfläche) (18 ÖP/m²)

Fettwiese artenreiche Ausprägung samt Obsthochstämmen (Extensive Streuobstfläche) als Puffer zum angrenzenden Intensivgrünland (15 ÖP/m²)

Begründung

Die Einstufung der Bestandsbewertung mit 8 Ökopunkten pro m² erfolgt aufgrund der Artenzusammensetzung und der Dominanz an Obergräsern (Erfassung am 08.05.2025, siehe auch Bilddokumentation unter Ziffer 11):

- Ajuga reptans
- Arrhenatherum elatius
- Bromus hordeaceus
- Dactylis glomerata
- Holcus lanatus
- Lolium perenne
- Plantago lanceolata
- Plantago major
- Poa pratensis

- Ranunculus acris
- Rumex obtusifolius
- Taraxacum officinalis
- Trifolium pratensis

Aufgrund der angestrebten Biodiversität von mindestens 26 Arten (siehe nachfolgend "Herstellung") kann eine Bewertung gemäß "Wirtschaftswiesen bei Eingriffs-/Ausgleichsbewertungen und Planungen im Ökokonto" (Anlage zu Ziffer 2.3 der Liste der Detailregelungen zur Auslegung der Bewertungsregeln; Stand 16.04.2015) von 14 Ökopunkten pro m² angenommen werden. In einem 5 m-Pufferstreifen zum angrenzenden Intensivgrünland wird eine verringerte Wertigkeit von 11 Ökopunkten pro m² angenommen.

Herstellung

- Das Grünland ist in den ersten 3 Jahren durch 3 bis 4-schürige Mahd auszuhagern. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.
- Nach Ablauf der 3 Jahre zur Aushagerung der Fläche ist zur Erhöhung der Artenvielfalt bevorzugt die Methode der Mahdgutübertragung von lokalen Spenderflächen anzuwenden:
    - Sofern im gleichen Naturraum der Ausgleichsfläche geeignete Spenderflächen vorhanden sind, kann eine Mahdgutübertragung durchgeführt werden. Die Abstimmung geeigneter Spenderflächen ist mit dem Landschaftserhaltungsverband Ravensburg e. V. abzustimmen. Sofern geeignete Spenderflächen kleiner als die Ausgleichsfläche ausfallen, ist die Mahdgutübertragung so oft durchzuführen, bis die gesamte Ausgleichsfläche mit dem zu übertragenden Mahdgut abgedeckt wurde.
    - Alternativ zur Mahdgutübertragung ist die Verwendung von autochthonen Saatgutmischungen mit mindestens 26 verschiedenen krautigen Pflanzenarten (Einjährige, Zweijährige, Gräser) zulässig. Voraussetzung für die Verwendung von autochthonem Saatgut ist der Abgleich mit der Positivliste für das Ursprungsgebiet. Die Saatgutmischung ist vorab zwingend mit der

Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Ravensburg abzustimmen. Zur Ausbringung des Saatgutes sind nach Auswahl der geeigneten Saatgutmischung auf der Ausgleichsfläche Ansaat-Streifen anzulegen. Die Ausrichtung der Ansaat-Streifen ist quer zu Bearbeitungsrichtung anzulegen. Es sind mindestens drei räumlich getrennte Ansaat-Streifen anzulegen die insgesamt mindestens 25 % der Ausgleichsfläche betragen.

– Nach Ablauf der dreijährigen Aushagerung ist die gesamte Fläche mit Obsthochstämmen zu bepflanzen. Der Abstand zwischen den Reihen und den einzelnen Obstbäumen innerhalb einer Reihe beträgt 12 m. Auf diese Weise wird gewährleistet, dass genug Licht für das Extensivgrünland zur Verfügung steht.

– Folgende Sorten sind besonders zu empfehlen (Sorten, die laut Angaben der Landesanstalt für Pflanzenschutz gegen Feuerbrand als gering anfällig bzw. relativ widerstandsfähig gelten, sind mit einem Stern markiert):

Äpfel:

- Brettacher, Bittenfelder, Bohnapfel*, Gewürzluiken, Glockenapfel, Josef Musch, Maunzenapfel, Ontario*, Salemer Klosterapfel, Schussentäler, Schwäbischer Rosenapfel, Schweizer Orangen*, Teuringer Rambour, Welschisner.

Birnen:

- Bayerische Weinbirne*, Kirchensaller Mostbirne*, Metzer Bratbirne, Palmischbirne*, Schweizer Wasserbirne*.

Zwetschgen:

- Bühler Zwetschge, Hauszwetschge, Lukas Frühzwetschge, Schöne aus Löwen, Wangenheims Frühzwetschge, Wagenstedter Schnapspflaume.

– Für die Obstgehölze sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden:

- (Obst-)Baumqualität: 4 x v

– Anpassungen des Herstellungskonzeptes sind ausschließlich nach Rücksprache mit der Unteren

Naturschutzbehörde im Landratsamt Ravensburg möglich.

Entwicklung / Pflege

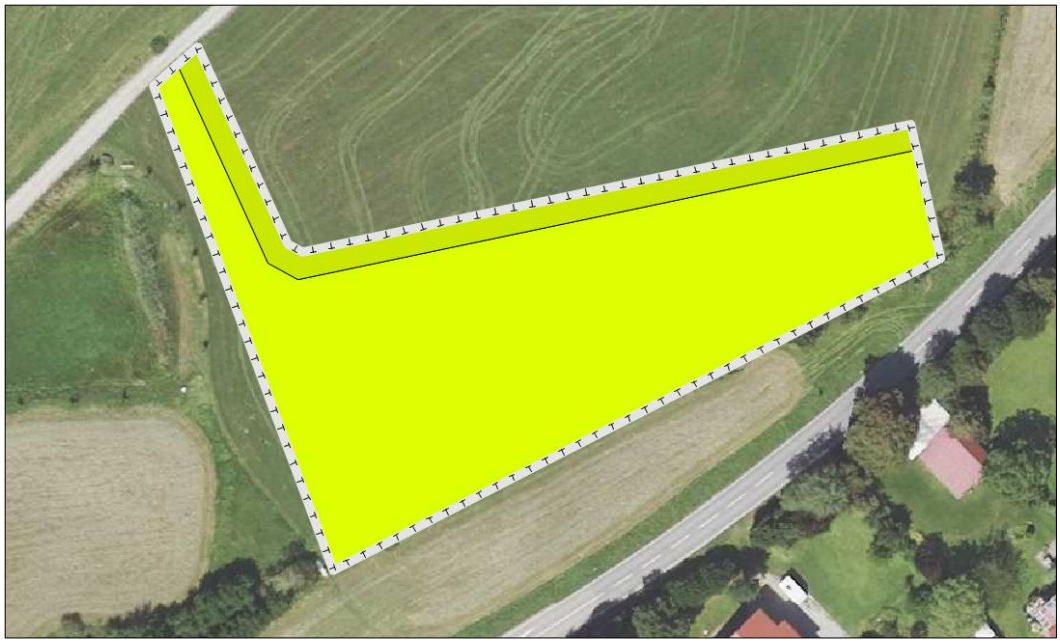
- Nach Ablauf der 3 Jahre ist die Fläche durch 2-schürige Mahd zu pflegen. Der Mahd-Zeitpunkt kann witterungsbedingt variieren, wobei die 1. Mahd nicht vor dem 15. Juni durchzuführen ist. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.
- Die Obsthochstämme sind bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- Die zu pflanzenden Obstgehölze sind durch geeignete Maßnahmen (bspw. Schnittmaßnahmen) fachgerecht zu pflegen und zu entwickeln. Um die Vitalität und damit die ökologische Bedeutung der Obstbäume möglichst langfristig zu erhalten, können diese baumbezogen, d. h. ausschließlich im Bereich des Kronentraufs, gedüngt werden. Die übrigen Flächen bleiben ungedüngt (siehe erster Spiegelstrich).
- Anpassungen der Entwicklung / Pflege sind ausschließlich nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Ravensburg möglich.

Rechnerische Abdeckung des Bedarfs

Die o. g. Ausgleichsmaßnahme, die dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet wird, kann den Ausgleichsbedarf rechnerisch vollständig abdecken (siehe Ziffer 8.2.4.14).

3.3 Verortung

Teilzuordnung auf Fl.-Nr. 124/8 (Gemarkung Achberg):



In hellgrün dargestellt ist der Kernbereich (4.500 m²) mit einer angestrebten Wertigkeit von 18 ÖP/m². Der dunklere Randbereich (750 m²) ist der 5 m-Pufferstreifen zum angrenzenden Intensivgrünland mit einer angenommenen Wertigkeit von 15 ÖP/m².

3.4 Ergebnis

Der nach Betrachtung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung verbleibende Ausgleichsbedarf in Höhe von insgesamt **50.171 Ökopunkten** kann vollständig durch die Ausgleichsmaßnahme auf Fl.-Nr. 124/8 (Gemarkung Achberg) erbracht werden.

4 Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung

4.1

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zur 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Esseratsweiler Süd - West" der Gemeinde Achberg.

(§ 9 Abs. 7 BauGB, Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

4.2 SD/WD

Dachformen für Hauptgebäude (alternativ); entsprechend der in der Typenschablone vorgeschriebenen Liste kann unter Einhaltung der nachfolgenden Maßgaben gewählt werden (ausschließlich):

- **SD: Satteldach**; zwei im Winkel von 180 ° zu einer senkrechten Achse verdrehte geneigte Dachflächen mit einheitlicher Dachneigung, die sich in einer gemeinsamen Schnittlinie treffen (First), ein geringfügiger, parallel seitlicher Versatz der beiden Dachflächen ist zulässig, sofern die gemeinsame Firstlinie dabei für die Gesamterscheinung als Satteldach dominant bleibt; so genannte Krüppelwalme sind nicht zulässig;
- **WD: Walmdach**; auch Zeltdach; vier im Winkel von jeweils 90 ° zu einer senkrechten Achse verdrehte geneigte Dachflächen mit einheitlicher Dachneigung, von denen sich genau zwei gegenüberliegende Flächen in einer gemeinsamen Schnittlinie treffen (First) oder alle vier in einem gemeinsamen Punkt (Zeltdach);

Die Ausbildung einer Attika oder die Umsetzung von Bauteilen, die den Eindruck einer Attika erwecken (z.B. Wandscheiben oder Brüstungen bzw. Geländer, die nicht überwiegend transparent ausgeführt sind), ist ausschließlich bei Hauptgebäuden mit Flachdach vorgesehen und daher in diesem Bebauungsplan nicht zulässig.

Die o. g. Vorschriften zu den Dachformen gelten nur für Dächer von Hauptgebäuden. Sie gelten nicht für untergeordnete Bauteile der Dächer (z.B. Gauben, Zwerchgiebel) bzw. sonstige Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen) sowie für Garagen. Diese sind frei gestaltbar.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO; siehe Typenschablonen)

4.3 Dachneigungen für Hauptgebäude

In Abhängigkeit von der vorgeschriebenen Dachform sind folgende Dachneigungen einzuhalten:

SD	16 - 32 °
WD	16 - 32 °

Die Dachneigung ist jeweils gegenüber der Horizontalen zu messen.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

4.4 Materialien für die Dachdeckung

Als Dachdeckung für geneigte Dächer (ab 16° Dachneigung) von Hauptgebäuden, Garagen und Nebengebäuden mit mehr als 100 m³ Bruttorauminhalt sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z. B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) sowie eine vollständige Begrünung zulässig.

Die o. a. Vorschriften zu Materialien gelten auch für Widerkehre und Zwerchgiebel sowie Dachaufbauten (Dachgauben) der Dächer von Hauptgebäuden.

Für diejenigen Bereiche dieser Dächer, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungsteile, Abdichtungselemente etc.) sind in jedem Fall andere Materialien zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

4.5 Farben

Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig, dies gilt nicht für begrünte Dächer.

Die o. a. Vorschriften zu Farben für Dächer gelten auch für Widerkehre und Zwerchgiebel sowie Dachaufbauten (Dachgauben) der Dächer von Hauptgebäuden.

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungsteile, Abdichtungselemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

4.6 Anzahl der Stellplätze in dem Baugebiet

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung in dem Baugebiet beträgt zwei, oder in Ausnahmefällen z. B. bei Geschosswohnungsbau:

Wohnungsgröße (WoFlV)	Stellplätze hierfür
kleiner 45 m²	1,0
ab 45 m²	2,0

Für andere Nutzungen als Wohnen bleiben die gesetzlichen Vorschriften unbenommen.

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

4.7 Einfriedungen und Stützkonstruktionen in dem Baugebiet

Es sind Einfriedungen bis zu einer max. Höhe von 0,90 m über dem endgültigen Gelände sowie Hecken zulässig.

Mauern über eine Höhe von 0,25 m über dem endgültigen Gelände als Einfriedungen sind unzulässig.

Stützkonstruktionen im Bereich der Freiflächen des Baugebietes sind nur zulässig, sofern sie für die Anpassung des Geländes (z. B. gegenüber der Verkehrsfläche auf Grund der vorhandenen Topografie erforderlich sind.

Sie dürfen:

- eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Bei Stützkonstruktionen mit Abstufungen ist die Höhe der einzelnen Stufen maßgeblich, wenn der Abstand der einzelnen Stufen zueinander mindestens 1,50 m beträgt. Sollte der Abstand der einzelnen Stufen zueinander diesen Wert unterschreiten, ist die Summe aller Höhen der einzelnen Stufen (Gesamthöhe aller Stufen) maßgeblich.

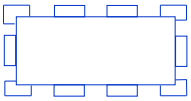
Sie sind:

- gegenüber der Grundstücksgrenze um mind. 1,00 m zurückzusetzen,
- optisch zu gliedern,

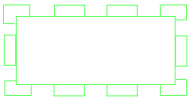
– in einer Bauweise auszuführen, die für Wasser und Kleinlebewesen durchlässig ist (z.B. Trockenmauern aus Natursteinen, Gabionen etc.) und
– dauerhaft zu begrünen (durch direkte Bepflanzung der Zwischenräume bzw. z. B. selbstklimmende und rankende Pflanzen wie Efeu)

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

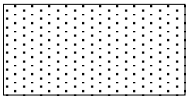
5 Hinweise und Zeichenerklärung

5.1 

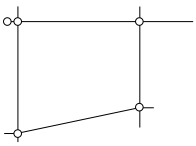
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des angrenzenden Bebauungsplanes "Esseratsweiler Süd - West" der Gemeinde Achberg (siehe Planzeichnung)

5.2 

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des angrenzenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "VEP Reischmann" der Gemeinde Achberg (siehe Planzeichnung)

5.3 

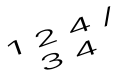
Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.4 

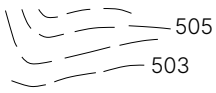
Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.5 Nr. ....;....m²

Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke (siehe Planzeichnung)

5.6 

Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

5.7 

Vorhandenes (natürliches) **Gelände**; Darstellung der Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)

5.8 Begrünung privater Grundstücke

Gem. § 9 Abs. 1 S. 1 LBO müssen die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Gem. § 21a NatSchG BW sind Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine "andere zulässige Verwendung" (d. h. Schottergärten sind nicht erlaubt). Ist eine Begrünung oder Bepflanzung der Grundstücke nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich, so sind die bau-

lichen Anlagen zu begrünen, soweit ihre Beschaffenheit, Konstruktion und Gestaltung es zulassen und die Maßnahme wirtschaftlich zumutbar ist.

5.9 Natur- und Artenschutz

Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden, soweit als aus Gründen der Verkehrssicherheit möglich, abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. außerhalb des Waldes vorkommende Bäume, Sträucher oder andere Gehölze zu roden. Notwendige Gehölzbeseitigungen sowie die Baufeldräumung müssen daher außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres erfolgen.

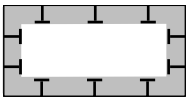
Um den Kronen- und Wurzelbereich vorhandener Bäume nicht zu beschädigen und den Gehölzbestand bestmöglich zu schützen, sollten alle baulichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 "Landschaftsbau-Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie R SBB "Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen" durchgeführt werden.

Es ist empfehlenswert, bei der Planung der Außenbeleuchtung ein fledermaus- und insektenfreundliches Beleuchtungskonzept umzusetzen. Um indirekte Beeinträchtigungen auf Jagdhabitate von Fledermäusen in der Umgebung zu vermeiden, ist daher die Beleuchtung so weit wie möglich zu reduzieren bzw. bedarfsgerecht zu steuern (z. B. Bewegungsmelder). Um das Anlocken von Insekten (und somit eine Reduktion des Nahrungsangebotes in den angrenzenden unbeleuchteten Bereichen) zu vermeiden, sind zudem insektenfreundliche Beleuchtungskörper (keine Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur unter 2.700 K) zu verwenden (siehe auch Festsetzung unter Ziffer 2.18). Empfehlenswert ist die Lichtfarbe "Amber". Zusätzlich empfehlenswert ist eine angemessene Bepflanzung um den Gebäudebestand sowie (nach unten) gerichtete Lampen (z. B. LEDs oder abgeschirmte Leuchten), die den Lichtstrahl auf die notwendigen Bereiche begrenzt und somit eine Beleuchtung nach außen verhindert.

Hausgärten sollten möglichst naturnah und strukturreich gestaltet werden (z. B. Bereiche mit insektenfreundlichen, blütenreichen Wiesenmischungen, naturnah gestalteter Gartenteich, Trockenmauer oder Steinhäufen, Bäume, Sträucher, verwilderte Ecken, Insektenhotels, etc.).

Hinsichtlich Untersuchungsumfang, Ergebnisse, Bewertung und Prognose des Konfliktpotenzials sowie den zuvor genannten artenschutzfachlichen Maßnahmen siehe auch artenschutzrechtlicher Kurzbericht der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 11.11.2024.

Hinsichtlich des artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzials "Vogelkollision an Glasfassaden" sind die Empfehlungen der Vogelwarte Sempach ("Bauen mit Glas und Licht") zu berücksichtigen.

5.10 

Umgrenzung von **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsfläche/Ausgleichsmaßnahme für den gegenständlichen Bebauungsplan** (siehe Ziffer 3 und Planzeichnung).

5.11

Vorhandener Obsthochstamm (Beseitigung im Zuge des Vorhabens, siehe Planzeichnung)

5.12 Standorte für die Straßenbeleuchtung

Es wird darauf hingewiesen, dass ggf. im Rahmen der Erschließung **Standorte für die Straßenbeleuchtung** mit entsprechender Verkabelung in den privaten Grundstücken auf einer Breite von bis zu 0,50 m entlang der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind. Die Gemeinde Achberg behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.

5.13
Trinkwasserversorgungsleitung

Trinkwasserversorgungsleitung unterirdisch, hier Trinkwasserversorgungsleitung des Zweckverband Neuravensburger Wasserversorgungsgruppe Wangen-Primisweiler (siehe Planzeichnung)

5.14 Niederschlagswasser

Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers sollte auf Tätigkeiten wie z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. verzichtet werden.

Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fall-rohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

5.15 Bodenschutz

Bei der Bauausführung ist auf einen fachgerechten und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten, entsprechend der Darstellung in der Broschüre "Bodenschutz beim Bauen".

Flyer-LK-Bodenschutz.pdf (rv.de) oder

https://www.rv.de/site/LRA_RV_Responsive/get/params_E1528116563/18658595/Flyer-LK-Bodenschutz.pdf

Die DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial"), DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten") und DIN 19639 ("Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten") sind bei der Bauausführung einzuhalten.

Nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) ist bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept (BSK) zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabenplanung bzw. -durchführung zu erstellen. Die Inhalte eines Bodenschutzkonzepts sind in der DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Ausführung von Bauvorhaben) aufgelistet.

Entsprechend § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist bei der Ausweisung von Baugebieten ein Erdmassenausgleich anzustreben. Dabei sollen durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden.

Durch planerische Maßnahmen ist der Bodenaushub zu reduzieren.

Sollten bei dem vorliegenden Bauvorhaben mehr als 500 m³ Bodenüberschussmassen entstehen, so ist bei dem nach § 3 Abs. 4 LKreiWiG geforderten Abfallverwertungskonzept auf eine höchstmögliche Verwertung nach § 3 Abs. 2 LKreiWiG zu achten, um so die Bodenfunktionen im größtmöglichen Umfang zu erhalten.

Bei Abtrag, Lagerung und Transport des Oberbodens ist auf einen sorgsamen und schonenden Umgang zu achten, um Verdichtungen oder Vermischungen mit anderen Bodenhorizonten zu vermeiden. Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der anstehende Oberboden abzuschieben und bis zur Wiederverwertung in profilierten Mieten ohne Verdichtungen zu lagern. Die i. d. R. darunter folgenden Bodenhorizonte kulturfähiger Unterboden und unverwittertes Untergrundmaterial sind jeweils ebenfalls beim Ausbau sauber voneinander zu trennen und getrennt zu lagern. Die Bodenmieten sind mit tiefwurzelnden Gründüngungspflanzenarten zu begrünen. Bei einer Wiederverwertung des Bodenmaterials vor Ort sind die Böden möglichst entsprechend ihrer ursprünglichen Schichtung, bei der Wiederherstellung von Grünflächen verdichtungsfrei wieder einzubauen. Ggf. verunreinigtes Bodenmaterial ist zu separieren und entsprechend den gesetzlichen Regelungen zu verwerten oder zu entsorgen. Überschüssiger Boden sollte einer sinnvollen möglichst hochwertigen Verwertung zugeführt werden z. B. Auftrag auf landwirtschaftlichen Flächen, Gartenbau. Einer Vor-Ort-Verwertung des Erdaushubs ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen (dies ist frühzeitig in Planung zu berücksichtigen). Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen zu berücksichtigen (z. B. §§ 6 und 7 BBodSchV, Ersatzbaustoffverordnung (EBV; zum 01.08.2023 in Kraft getretenen), Kreislaufwirtschaftsgesetz (KRWG) sowie Verordnung über Deponien und Langzeitlager (DepV)).

Böden auf nicht überbauten Flächen sind möglichst vor Beeinträchtigungen (Verdichtung, Vernässung, Vermischung, Verunreinigung) zu schützen, ggf. eingetretene Beeinträchtigungen zu beseitigen. Ggf. eingetretene Verdichtungen des Bodens sind nach Ende der Bauarbeiten zu beheben, z. B. durch Tiefenlockerung und Ersteinsaat mit tiefwurzelnden Pflanzen. Künftige Grün- und Retentionsflächen sind während des Baubetriebs vor Bodenbeeinträchtigungen wie Verdichtungen durch Überfahren oder Missbrauch als

Lagerfläche durch Ausweisung und Abtrennung als Tabuflächen zu schützen. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. -vermischung mit Bodenmaterial ausgeschlossen werden.

Zur Verringerung der übermäßigen Versiegelung der Baugrundstücke soll auf großflächige Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen verzichtet werden. Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers ist auf Tätigkeiten, wie z. B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. zu verzichten (§ 55 WHG).

Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

5.16 Geotechnische Hinweise

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

5.17 Grundwasserschutz

Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 8, 9, 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Ravensburg zu beantragen. Die für das Erlaubnisverfahren notwendigen Antragsunterlagen müssen nach § 86 Absatz 2 WG von einem hierzu befähigten Sachverständigen gefertigt und unterzeichnet werden. Ein Formblatt über die notwendigen Unterlagen ist bei der Unteren Wasserbehörde erhältlich. Eine Erlaubnis für das Zutagefördern und Zutageleiten

von Grundwasser zur Trockenhaltung einer Baugrube kann grundsätzlich nur vorübergehend erteilt werden.

Falls Grundwasserbenutzungen (Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten, Ableiten, Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser oder das Einbringen von Stoffen ins Grundwasser) notwendig werden, ist die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu vermeiden.

Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser hat der Unternehmer gem. § 49 Absatz 2 WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes unverzüglich anzuzeigen. Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.

5.18 Überflutungsschutz

Unter anderem bei Starkregen kann es aus verschiedenen Gründen (Kanalüberlastung, Oberflächenabflüsse an Hanglagen, etc.) zu wild abfließenden Oberflächenabflüssen kommen. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden bzw. das Überflutungsrisiko zu reduzieren sind entsprechende (Schutz-)Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, Lichthöfe und des Einstiegs der Kellertreppen o. Ä. zu achten. Sie sollten so hoch liegen, dass kein Wasser zufließen kann. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in die Gartengestaltung integrierbar. Bei der Gartenanlage ist darauf zu achten, dass das Wasser weg von kritischen (Gebäude-)Stellen fließt. Obige Anregungen gelten insbesondere für Tiefgaragenzufahrten und für Grundstücke in oder unterhalb von Hanglagen oder in Senken. Lichthöfe unterhalb von Dachrinnen sind potenzielle Überflutungsrisiken – Dachrinnen können überlaufen.

5.19 Energieeinsparung

Die Nutzung von regenerativen Energien wird durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG - Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden) beim Neubau vorgegeben. Über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Energiesparmaßnahmen werden von der Gemeinde Achberg ausdrücklich empfohlen.

5.20 Barrierefreies Bauen

Im Zuge der Planung und Umsetzung von Bauvorhaben sollte durch den Bauverantwortlichen die Möglichkeit der Umsetzung barrierefreier Wohnungen in den Erdgeschossen der geplanten Gebäude geprüft und in Betracht gezogen werden.

5.21 Brandschutz

Für die Zufahrten gilt die "Verwaltungsvorschrift über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken" in der jeweils aktuellen Fassung (VwV Feuerwehrflächen) i. V. m. § 15 Landesbauordnung (LBO).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 i. V. m. § 2 Abs. 5 Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung (LBOAVO) sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.

5.22 Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (z. B. Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (z. B. Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. § 27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

5.23 Landwirtschaftliche Immissionen

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchsimmissionen (z. B. durch Aufbringen von Flüssigdung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärmimmissionen (z. B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

5.24 Ergänzende Hinweise

Datengrundlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg.

Die Höhenangaben über NHN beziehen sich auf das Bezugshöhensystem DHHN 12.

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauverantwortlichen wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z. B. Schürfgruben, Bohrungen).

Den Bauverantwortlichen wird empfohlen, ein Leerrohr von der Erschließungsstraße zum Gebäude zur Aufnahme der Telekommunikationskabel vorzusehen.

Auf die Lage der erforderlichen Hauskontrollschächte ist unabhängig von der festgesetzten Baugrenze bzw. den ggf. festgesetzten Flächen für Garagen, Nebenanlagen oder Stellplätze zu achten. Die Schächte sind von Bebauung bzw. Versiegelung jeglicher Art freizuhalten.

Unterkellerungen an Gebäuden sollten in Gewässernähe als wasserdichte und auftriebsichere Wannen ausgeführt werden. Versickerungsmulden sollten im Abstand von mind. 6,00 m zu unterkellerten Gebäuden angelegt werden.

5.25 Plangenauigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungsplanung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder die Gemeinde Achberg noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

5.26 Lesbarkeit der Planzeichnung

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z. B. Nutzungskordel und vorgeschlagene Grundstücksgrenze).

Die Art der baulichen Nutzung gilt entsprechend der zugeordneten Farbe und damit auch über festgesetzte Nutzungsketten hinweg.

Satzung

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.11.2024 (GBl. 2024 S. 98), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.03.2025 (GBl. Nr. 25), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) hat der Gemeinderat der Gemeinde Achberg die 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Esseratsweiler Süd - West" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am 18.12.2025 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Esseratsweiler Süd – West" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 01.12.2025.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Esseratsweiler Süd – West" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 01.12.2025.

Der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Esseratsweiler Süd – West" und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die jeweilige Begründung vom 01.12.2025 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 100.000,- € (Einhunderttausend Euro) belegt werden.

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Vorschriften

- zu Dachformen für Hauptgebäude
- zu Dachneigungen für Hauptgebäude
- zu Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie
- zu Materialien für die Dachdeckung
- zu Farben
- zur Anzahl der Stellplätze in dem Baugebiet

– zu Einfriedungen und Stützkonstruktion in dem Baugebiet

nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

§ 4 Inkrafttreten

Die 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Esseratsweiler Süd – West" der Gemeinde Achberg und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Achberg, den .....

.....
(Hr. Bürgermeister Walch)

(Dienstsiegel)

7.1 Allgemeine Angaben

7.1.1 Zusammenfassung

7.1.1.1 Eine Zusammenfassung befindet sich in dem Kapitel "Begründung – Umweltbericht" unter dem Punkt "Einleitung/Kurzdarstellung des Inhaltes".

7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

7.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich am südlichen Ortsrand des Hauptortes "Esseratsweiler", westlich der Landesstraße L 2374 "Wangener Straße" und südlich des "Martin-Grisar-Haus".

7.1.2.2 Der Geltungsbereich schließt östlich an den bereits vorhandenen rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Esseratsweiler Süd - West" an.

7.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 73/11, 334/1 (Teilfläche), 124/43 und 124/44.

7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

7.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie

7.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von der Westallgäuer Hügellandschaft geprägt.

7.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude. Es sind naturräumliche Einzelelemente in Form von Streuobstbäumen vorhanden.

7.2.1.3 Die überwiegenden Teile des Geländes sind nach Osten hin abfallend. Im südöstlichen Bereich des Plangebietes besteht darüber hinaus eine markante ´Hangkante mit einem Höhenversatz von bis zu 3 m.

7.2.2 Erfordernis der Planung

7.2.2.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen im Anschluss an bereits bestehende Bebauung, um den gemeindlichen Wohnraumbedarf weiterhin zu decken. Dabei steht die Schaffung von Wohnraum für Personengruppen, welche innerhalb des Wohnungsmarktes schweren Zugang finden, durch den Bau eines Geschosswohnungsbaus (mit bis zu 6 Wohneinheiten) im Vordergrund.

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes ist es der Gemeinde nicht möglich dieser Nachfrage gerecht zu werden. Der Gemeinde erwächst ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

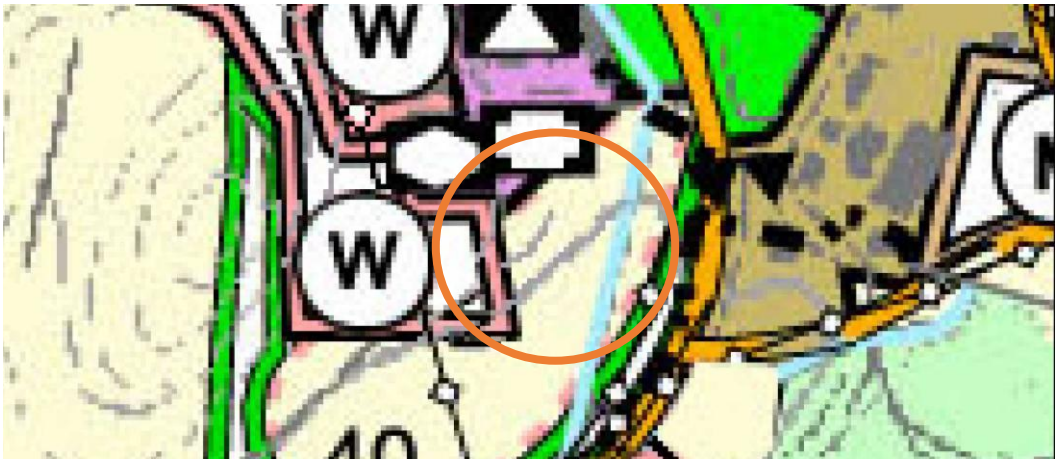
7.2.3 Übergeordnete Planungen

7.2.3.1 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben.

7.2.3.2 Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben:

7.2.3.3 Die Gemeinde Achberg verfügt zusammen mit der Stadt Wangen im Allgäu und der Gemeinde Amtzell über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig mit Genehmigung vom 02.09.2005). Die überplanten Flächen werden hierin überwiegend als "Entwicklungsfläche Wohnen" aber auch als "Altersheim" und "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Die Darstellung im Flächennutzungsplan ist gegenüber der vorliegenden Planung nicht parzellenscharf. Daher kann diese Abgrenzung als aus dem Flächennutzungsplan hergeleitet angesehen werden. Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist damit erfüllt.

7.2.3.4 Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als "Entwicklungsfläche Wohnen"; "Altersheim" und "Fläche für die Landwirtschaft":



7.2.3.5 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg (DSchG): siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.

7.2.3.6 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

7.2.4 Standortwahl, Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

7.2.4.1 Aufgrund der gemeindlichen Nachfrage von Wohnraum, insbesondere ausgehend von Personengruppen, welche innerhalb des Wohnungsmarktes schweren Zugang finden, ist eine Erweiterung des Angebots notwendig. Der ausgewählte Standort eignet sich, da er sich im Hauptort "Esseratsweiler" der Gemeinde Achberg befindet und an die vorhandene Bebauung nahtlos anschließt. Auf Grund der bereits vorhandenen Siedlungsstruktur und der Erschließung durch die im Westen angrenzende "Schulstraße" sowie der unmittelbaren Nähe zum Ortskern (u.a. Kirche, Schule, Kindergarten) bietet sich der gewählte Standort in diesem Bereich besonders an, um weiterhin eine ausgewogene Zusammensetzung der Bevölkerung zu erhalten.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Siedlungsstruktur ergibt sich somit eine sinnvolle Ergänzung der Bebauung in diesem Bereich und vermeidet eine Zersiedelung der Landschaft in den Randbereichen des Gemeindegebietes. Zudem ist ein Großteil des Bereiches im rechtsgültigen Flächennutzungsplan bereits als "Entwicklungsfläche Wohnen" dargestellt. Die Gemeinde Achberg hat sich bewusst für den aktuellen Standort entschieden, um die Siedlungsentwicklung auf den Hauptort zu konzentrieren und gleichzeitig von den vorhandenen Versorgungseinrichtungen profitieren zu können. Die geplante verdichtete Bebauung ist mit einer organischen Siedlungsentwicklung im Gesamtgemeindegebiet vereinbar.

7.2.4.2 Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden aus landes- und regionalplanerischer Sicht keine Bedenken geäußert. Die geplante verdichtete Bauweise an dieser Stelle wird begrüßt.

Eine schalltechnische Untersuchung hinsichtlich der gewerblichen Immissionen (u.a. Feuerwehr) ist nicht erforderlich. Darüber hinaus sind keine Maßnahmen im Hinblick auf die Verkehrslärmimmissionen der L 2374 notwendig.

Aus artenschutzfachlicher Sicht wurde den Ergebnissen aus dem artenschutzrechtlichen Kurzbericht (Fassung vom 11.11.2024) zugestimmt. Aus naturschutzfachlicher Sicht sind durch die geplante Nutzung keine stickstoffempfindlichen Lebensräume beeinträchtigt und der innerhalb des Plangebietes befindliche Streuobstbestand ist aufgrund der geringen Flächengröße kein geschützter Bestand nach §33 a NatSchG.

7.2.4.3 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 20.02.2025 bis zum 13.03.2025 statt. Es wurden keine Anregungen oder Bedenken von der Bevölkerung geäußert.

7.2.4.4 Die Systematik der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Esseratsweiler Süd - West" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu entsprechen den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich

abschließend. Den Bauverantwortlichen stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung

7.2.4.5 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

7.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

7.2.5.1 Für den Bereich ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Als Festsetzungsalternative zum allgemeinen Wohngebiet (WA) wäre auch ein reines Wohngebiet (WR) möglich. Es ist jedoch aus städtebaulichen Gründen sinnvoll, eine verträgliche Nutzungsmischung, wie sie die Baunutzungsverordnung für das allgemeine Wohngebiet (WA) zulässt, anzustreben.

7.2.5.2 Auf der Grundlage des § 1 Abs. 5, 6 und 9 sowie 10 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes Veränderungen wie folgt vorgenommen:

- Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 2, 4 und 5 BauNVO angeführten Nutzungen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Unlösbare Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür. Ausgenommen hiervon sind Ferienwohnungen i.S.v. §13a BauNVO, um den gemeindlichen Bedarf hinsichtlich solcher Nutzungen in untergeordneter Form zu decken.

7.2.5.3 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

- Die Festsetzung der Grundflächenzahl im Plangebiet ergibt einen großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Der festgesetzte Wert von 0,40 befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Orientierungswerte für Wohngebiete. Er orientiert sich insbesondere am Erfordernis des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Die Werte orientieren sich an den Vorgaben der im Westen und Norden anschließenden Bebauung und ermöglichen so eine maßvolle Erweiterung der vorhandenen Strukturen.
- Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungsmöglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der vorliegenden Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungspotenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (u.a. Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen)

sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten sowie durch unterirdische Anlagen, um weitere 50% zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fernzuhalten. Darüber hinaus soll insgesamt die Ausnutzbarkeit des Grundstückes optimiert werden. Die Kappungsgrenze von 0,80 wird durch die getroffenen Überschreitungsmöglichkeiten nicht überschritten.

Der Begriff "nicht vollflächig versiegelt" in Bezug auf die Stellplätze sowie die Zufahrten bedeutet, dass es sich um wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) handeln muss. Durchgehenden Asphaltbeläge scheiden hierdurch z. B. aus.

– Die Festsetzung einer Höhe (Gesamt- und Wandhöhe) des Hauptgebäudes über NHN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Sie ist auch für den Außenstehenden (z. B. Kaufinteressenten, Anlieger, etc.) nachvollziehbar und damit kontrollierbar.

7.2.5.4 Die festgesetzte offene Bauweise wird nicht weiter differenziert.

7.2.5.5 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Die Baugrenzen reichen über die durch die einzelnen Bauvorhaben bedingten Grundstücksgrenzen hinweg. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, im Rahmen der Vergabe der Grundstücke flexible Aufteilungen durchzuführen. Nebengebäude sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

7.2.5.6 Durch die festgesetzte Firstrichtung wird verbindlich geregelt, dass der First der zu errichtenden Gebäude ausschließlich von Osten nach Westen ausgerichtet werden darf. Dadurch werden die städtebaulichen Voraussetzungen für eine wirtschaftlich effiziente Nutzung von Sonnenkollektoren geschaffen und auch der sensiblen Ortsrandlage u.a. in Hinblick auf das gemeindliche "Martin-Grisar-Haus" Rechnung getragen. Eine strikte Gebäudeausrichtung ist diesbezüglich sinnvoll, um das Gesamtkonzept eines nachhaltigen Bauquartiers zu fördern und zusätzlich, ein städtebaulich verträgliches Orts- und Landschaftsbild zu wahren.

7.2.5.7 Für die privaten Gärten wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich geregelt. Auf der Grundlage der §§ 12, 14 und 23 BauNVO werden Vorgaben für die Zulässigkeit von ortstypischen Anlagen getroffen. Dies trägt dazu bei, Unklarheiten im Umgang mit Rechtsvorschriften bei der Bauherrschaft auszuräumen (Zulässigkeit und Genehmigungs- bzw. Verfahrensfreiheit). Auf Grund der getroffenen Einschränkungen werden Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

Grundsätzlich ausgeschlossen werden Mobilfunkanlagen (fernmeldetechnische Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO). Der Ausschluss dieser Anlagen ist erforderlich, um dem Vorsorgegedanken Rechnung zu tragen. Genaue Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen sind zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bekannt bzw. abgesichert. Gleichzeitig soll vermieden werden, dass durch das Erscheinungsbild der Anlagen eine negative optische Wirkung auf das Wohngebiet entstehen könnte. Die Bewohner könnten durch die Anlagen nachhaltig in ihrem Wohlbefinden beeinträchtigt werden, auch dann, wenn keine unmittelbare strahlentechnische Beeinträchtigung gegeben wäre.

Ferner werden Nebenanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft gem. § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO bzw. § 14 Abs. 2 BauNVO ausgeschlossen, um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sowie Konflikte mit dem Naturraum in diesem Übergangsbereich zur freien Landschaft zu vermeiden. Auf eine Regelung der Zulässigkeit von baulichen Anlagen über die in den §§ 12, 14, und 23 BauNVO getroffenen Regelungen hinaus wird verzichtet.

7.2.5.8 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Dabei steht die Schaffung von Wohnraum für Personengruppen, welche innerhalb des Wohnungsmarktes schweren Zugang finden, durch den Bau eines Geschosswohnungsbaus mit bis zu 6 Wohneinheiten im Vordergrund.

7.2.5.9 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungsfreileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungsträger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.

7.2.6 Infrastruktur

7.2.6.1 Die Ausführungen hinsichtlich der Berücksichtigung der Lage der Hauskontrollschächte ist hinweislich zu sehen, da deren genaue Lage zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bekannt ist. Die Hauskontrollschächte sind nicht überbaubar. Die konkrete Umsetzung erfolgt im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen. Die Bauherrschaft wird daher im Rahmen der Festsetzung zu den überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) vorsorglich darauf hingewiesen, dass in den Bereichen der Hauskontrollschächte keine Bebauung möglich sein wird, um architektonische Umplanungen bzw. Missverständnisse hinsichtlich der Überbaubarkeit der Grundstücke zu vermeiden.

7.2.6.2 Eine Trafostation ist nicht erforderlich. Sollte sich jedoch im Rahmen der Umsetzung der Planung die Erforderlichkeit einer Trafostation ergeben, kann gemäß § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine solche Nebenanlage in der Ausnahme zugelassen werden, auch falls im Bebauungsplan keine besondere Fläche hierfür festgesetzt ist.

7.2.6.3 Neben den o. g. Einrichtungen zur unmittelbaren Wohnumfeldverbesserung sind in räumlicher Nähe die wichtigen Infrastruktureinrichtungen des Ortsteiles Achberg zu Fuß erreichbar (u. a. Schule, Kindergarten, Rathaus).

7.2.6.4 Die Notwendigkeit zur Darstellung von zusätzlichen Infrastruktur- bzw. Gemeinbedarfseinrichtungen besteht nicht. Die bestehenden Einrichtungen decken den mittelfristigen Bedarf ab.

7.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

7.2.7.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die "Schulstraße" westlich des Baugebietes ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden.

7.2.7.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle im Bereich der "St. Michael" Kirche in der "Kirchstraße" nördlich des Baugebiets gegeben.

7.2.7.3 Fahrradwege und Fußwege sind wie folgt vorhanden: Entlang der "Schulstraße" und der "Schmittenhalde" befinden sich für Fußgänger geeignete Gehwege, welche in Richtung Norden/ Nordwesten des Hauptortes "Esseratsweiler" führen. Im Südwesten direkt anschließend an die "Schulstraße" befindet sich ein Fahrradweg, welcher parallel zur L 2374 "Wangener Straße" verläuft und Richtung "Doberatsweiler" führt.

7.2.7.4 Die Festsetzung von Höhenpunkten im Bereich der geplanten Erschließungsstraßen ist nicht erforderlich, da die für die Erschließung vorgesehene "Schulstraße" bereits besteht und ausreichend dimensioniert ist.

7.2.8 Nutzungskonfliktlösung, Immissionsschutz

7.2.8.1 Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärmimmissionen der östlich verlaufenden Landesstraße L 2374 ein. Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanverfahrens wurden die Verkehrslärmimmissionen überschlägig gemäß der RLS - 19 (Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen) unter Einbeziehung der Verkehrszahlen der Zählstelle 83241202 und Prognose der Verkehrszahlen auf das Jahr 2040 berechnet. Die Ergebnisse zeigen, dass unter alleiniger Berücksichtigung der freien Schallausbreitung eine Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 im Plangebiet zu erwarten ist. Konflikte aufgrund von Verkehrslärmimmissionen sind deshalb nicht gegeben.

Nördlich des Plangebietes befinden sich der katholische Kindergarten "St. Christopherus", die Freiwillige Feuerwehr Achberg und nördlich davon die Kletterhalle Achberg. Mögliche Lärmimmissionen des Kindergartens sind als sozialadäquat und als hinnehmbar einzustufen. Die Kletterhalle und der dazugehörige Parkplatz befinden sich in einer Entfernung von ca. 90 m zum Plangebiet, so dass hier ebenfalls keine Konflikte zu erwarten sind. Die Freiwillige Feuerwehr befindet sich in einem Abstand von ca. 50 m zum Plangebiet und wird teilweise durch das "Martin-Grisar-Haus" vom Plangebiet abgeschirmt. Nach Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung nach § 4 Abs. 1 BauGB ist hinsichtlich möglicher Lärmimmissionen durch die Feuerwehr ebenfalls mit keinen Konflikten zu rechnen.

7.2.9 Gebäudetypen

7.2.9.1 Durch die verschiedenen Gebäudetypen wird eine Anpassung bezüglich der einzelnen Kenngrößen (z. B. Grundfläche und Höhe) an die jeweilige städtebauliche Situation wie folgt erreicht:

- Typ 1 ist im nördlichen Bereich bestimmt. Durch den vorgesehenen Bau eines Mehrfamilienhauses, welches bis zu sechs Wohneinheiten beinhaltet, wird eine dementsprechende Größe und Volumen des Baukörpers erwartet. Die Positionierung dieses Gebäudetypes in den nördlichen Bereich des Baugebietes liefert einerseits einen optisch passenden Anschluss an das nord-östlich liegende "Martin-Grisar-Haus" und sorgt andererseits für ein weiterhin verträgliches Ortsbild, bei Einfahrt in den Hauptort "Esseratsweiler" aus südlicher Richtung.
- Typ 2 ist im südlichen Bereich bestimmt. Das dort geplante Einzelhaus mit maximal drei Wohneinheiten rundet den Ortsrand gelungen ab und ermöglicht aufgrund des verhältnismäßig geringen Volumens die Sicht auf das dahinter liegende Mehrfamilienhaus, was eine harmonische Ortsgestaltung ermöglicht.

8 Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung

8.1 Einleitung (Nr. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

8.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Esseratsweiler Süd-West" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

8.1.1.1 Durch die 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Esseratsweiler Süd-West" wird ein allgemeines Wohngebiet am südlichen Ortsrand von Achberg ausgewiesen.

8.1.1.2 Beim Plangebiet handelt es sich um einen Streuobstbestand mit hochstämmigen Apfelbäumen. Nördlich des Geltungsbereiches liegt das Martin-Grisar-Haus, in welchem der Kindergarten untergebracht ist und das für amtliche Vorgänge, bspw. Trauungen, genutzt wird. Nördlich des Hauses sowie westlich angrenzend liegt Bestandsbebauung der Gemeinde Achberg. Südlich und östlich liegen landwirtschaftliche Nutzflächen (Grünland), die durch die Landesstraße 2374 begrenzt werden. Jenseits der Straße liegt in südlicher und östlicher Richtung weitere Bestandsbebauung der Gemeinde.

8.1.1.3 Wesentliche Festsetzungen der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Esseratsweiler Süd-West" sind die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) als Art der baulichen Nutzung, eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,4 als Maß der baulichen Nutzung, die Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO möglichen Überschreitung (50 %) um weitere 50 % (maximal bis 0,80), maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhen und Wandhöhen über NHN und grünordnerische Maßnahmen (bspw. insektenfreundliche Beleuchtung, Pflanzliste, Durchlässigkeit von Einfriedungen für Kleinlebewesen). Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

8.1.1.4 Für die 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Esseratsweiler Süd-West" ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.

8.1.1.5 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 1.948 m², davon sind 1.879 m² allgemeines Wohngebiet und 69 m² Verkehrsflächen.

8.1.1.6 Der nach Betrachtung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung verbleibende Ausgleichsbedarf beläuft sich auf insgesamt 50.171 Ökopunkte (siehe Ziffer 8.2.4.3). Der Ausgleich wird auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 124/8, Gemarkung Achberg) unmittelbar südlich an den Geltungsbereich angrenzend erbracht (siehe Ziffer 3).

8.1.2 Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen (Nr. 1b Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

8.1.2.1 Regionalplan:

Für das Plangebiet sind die Ziele und Grundsätze des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben relevant. Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben (siehe Ziffer 7.2.3 in der städtebaulichen Begründung).

8.1.2.2 Flächennutzungsplan:

Die Gemeinde Achberg verfügt zusammen mit der Stadt Wangen im Allgäu und der Gemeinde Amtzell über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig mit Genehmigung vom 02.09.2005). Die überplanten Flächen werden hierin überwiegend als "Entwicklungsfläche Wohnen" aber auch als "Altersheim" und "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Die Darstellung im Flächennutzungsplan ist gegenüber der vorliegenden Planung nicht parzellenscharf. Daher kann diese Abgrenzung als aus dem Flächennutzungsplan hergeleitet angesehen werden. Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist damit erfüllt.

8.1.2.3 Natura 2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist das nordwestlich in einer Entfernung von ca. 1,17 km gelegene FFH-Gebiet "Argen und Feuchtgebiete bei Neukirch und Langnau" (Schutzgebiets-Nr. 8323-311). Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes durch das Vorhaben können aufgrund der Entfernung ausgeschlossen werden. Eine FFH-Vorprüfung bzw. eine Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 BNatSchG ist nicht erforderlich.

8.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

Bestandssituation

- Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft.
- Das nächstgelegene gemäß § 30 BNatSchG geschützte Biotop "Feuchtgebiet bei Ziegelhütte westl. v. Pechtensweiler" (Biotop-Nr. 1-8324-436-0369) liegt südöstlich in etwa 308 m Entfernung.
- Die im Plangebiet vorkommenden Streuobstbäume liegen auch bei großzügiger Abgrenzung weit unterhalb einer Flächengröße von 1.500 m² und fallen damit nicht unter den Schutz von § 33a Abs. 1 NatSchG BW.

Auswirkungen durch das Vorhaben

- Aufgrund der Distanz zum Plangebiet und den Inhalten des Vorhabens können unmittelbare und faktische Beeinträchtigungen des Biotops ausgeschlossen werden.
- Darüber hinaus sind keine geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft durch das Vorhaben betroffen.

8.1.2.5 Biotopverbund:

Bestandssituation

- Der Geltungsbereich überlappt sich nicht mit kartierten Flächen des landesweiten Biotopverbundes. Die nächstgelegenen Suchräume und Kernflächen befinden sich westlich in 215 m Entfernung ebenfalls am Ortsrand der Gemeinde.
- Das Plangebiet weist mit dem Streuobstbestand jedoch Strukturen auf, die aufgrund der flächigen Ausprägung grundsätzlich bedeutend für den Biotopverbund sind (als Verbindungselement und als Lebensraum).
- Vorbelastungen bestehen aufgrund der westlich und nördlich angrenzenden Bestandsbebauung sowie der östlich und südlich verlaufenden L 2374 mit dahinter liegender Bestandsbebauung, was die Durchgängigkeit des Planumfeldes für flugunfähige Tiere stark einschränkt.

Auswirkungen durch das Vorhaben

- Die Bebauung geht mit dem Verlust des Streuobstbestandes einher, welcher künftig nicht mehr als Lebensraum und als Verbindungselement im Biotopverbund fungiert. Zudem werden die bestehenden Einschränkungen hinsichtlich der Durchgängigkeit für flugunfähige Tiere weiter verschärft.
- Allerdings bestehen vom überplanten Streuobstbestand ausgehend keine strukturellen Verbindungen zu im Umfeld vorkommenden hochwertigeren Lebensräumen. Lediglich der östlich verlaufende "Esseratsweiler Dorfbach" verläuft nah genug, um ausgehend vom überplanten Streuobstbestand als Verbindungsachse in die offene, unbebaute Landschaft zu fungieren.
- Durch die isolierte Lage des Streuobstbestandes und der umgebenden Nutzungsstrukturen kann der Verlust des überplanten Streuobstbestandes als unerheblich für die Funktionalität des Biotopverbundes bewertet werden. Jedoch geht hierdurch ein wertvoller Lebensraum verloren, der auch für sich betrachtet schützenswert ist. Als Ausgleich wird daher die Schaffung räumlich naher Streuobstbestände angestrebt.

Westlich des Plangebietes kommen Flächen des Biotopverbunds mittlerer Standorte vor. Der Esseratsweiler Dorfbach (blau-schwarz gestrichelt) hat als lineares Element ebenfalls eine Bedeutung im Biotopverbund.

8.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (Nr. 2 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

8.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

8.2.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Naturnähe, Empfindlichkeit und der Vernetzungsgrad der betrachteten Lebensräume sowie das Vorkommen geschützter oder gefährdeter Arten bzw. Biotope.

- Im Plangebiet befindet sich ein Streuobstbestand. Bauliche Nutzungsstrukturen kommen nicht vor. Bei den Bäumen handelt es sich ausschließlich um hochstämmige Apfelbäume. Im Unterwuchs wachsen typische Arten des Intensivgrünlands, wobei die Artenvielfalt im mittleren Bereich liegt. Stellenweise kommen gestörte, offene Bodenbereiche vor, auf denen Ruderal-Arten gedeihen. Im Unterwuchs der Bäume kommen zudem kleinflächig eingestreut nährstoffreiche Saumarten vor. Die pflanzliche Vielfalt beschränkt sich folglich auf häufige und weitverbreitete Arten. Ein Nachweis seltener oder geschützter Pflanzenarten (bspw. Arten der "Roten Liste") konnten im Rahmen der Ortsbegehung nicht erbracht werden.
- Die kartierten Arten werden noch bei der Ausgleichsberechnung aufgeführt.
- Die überplanten Flächen werden in ihrer Qualität als Lebensraum für Tiere von den im Umfeld vorhandenen Nutzungen beeinflusst (insbesondere als Geräuschkulisse und durch Lichtimmissionen). Aufgrund dieser sind im Hinblick auf die Fauna vorwiegend Ubiquisten bzw. Kulturfolger zu erwarten. Um zu prüfen, ob im überplanten Bereich artenschutzrechtlich relevante Arten vorkommen, wurde das Gebiet durch einen Biologen begangen. Der Untersuchungsumfang und die Ergebnisse der Untersuchung sind dem artenschutzrechtlichen Kurzbericht der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 11.11.2024 zu entnehmen (siehe Ziffern 4 und 5 des Kurzberichts).
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans und im unmittelbaren Umfeld ist kein Wald im Sinne des § 2 Waldgesetzes für Baden-Württemberg (LWaldG) vorhanden.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

8.2.1.2 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Funktionen des Bodens als Standort für Kulturpflanzen und für natürliche Vegetation, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe. Auch die Empfindlichkeit des Bodens, der Natürlichkeitsgrad des Bodenprofils und der geologischen Verhältnisse sowie eventuell vorhandene Altlasten werden als

Beurteilungskriterien herangezogen. Darüber hinaus wird die Eignung der Flächen für eine Bebauung bewertet.

– Das Plangebiet wird der geologischen Einheit "Tettnang-Subformation" (qHWT) zugeordnet. Hieraus haben sich überwiegend "Braunerde-Parabraunerde aus Geschiebemergel" (U73) ausgebildet (siehe nachfolgende Auszüge).

Auszug aus der geologischen Karte (M 1:50.000, GeoLa GK50) mit der geologischen Einheit "Tettnang-Subformation" (hellblau dargestellt).

Auszug aus der Bodenkarte (M 1:50.000; GeoLa BK50) mit den Bodenbewertungen (mittel bis hoch) in hellgrün.

– Die Bodenbewertung erfolgt auf Grundlage der Bewertung der Bodenfunktionen nach der Bodenkarte (M 1:50.000) unter der Kategorie "Gesamtbewertung unter landwirtschaftlicher Nutzung" des LGRB wie folgt:
  - Das Standortpotenzial beschreibt die Eignung eines Bodens zur Ansiedlung potenziell natürlicher und hochwertiger Pflanzengesellschaften. Als Standort für naturnahe Vegetation kommt den Böden keine hohe oder sehr hohe Bedeutung zu.
  - Die natürliche Bodenfruchtbarkeit beschreibt die Fähigkeit eines Bodens Biomasse zu produzieren. Böden mit einer hohen oder sehr hohen Bodenfruchtbarkeit sollten unbebaut und damit der Nahrungsmittelproduktion vorbehalten bleiben. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit wird mit hoch (3,0) bewertet.
  - Unversiegelte Böden wirken auf den natürlichen Wasserhaushalt ausgleichend und vermindern oberflächlichen Abfluss sowie Hochwasserereignisse. Als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf kommt den Böden eine mittlere Bedeutung (2,0) zu.
  - Als Filter und Puffer für Schadstoffe, deren Einträge Folge verschiedenster anthropogener Aktivitäten sein können, kommt den Böden eine hohe Bedeutung (3,0) zu.
  - Insgesamt kommt den Böden damit eine mittlere bis hohe Bedeutung (2,67) zu.
– Aufgrund der gegenwärtigen Nutzungen im Plangebiet sind die Böden, mit Ausnahme der Verkehrsfläche, unversiegelt. In den unversiegelten Flächen ist davon auszugehen, dass die Böden weitestgehend unverändert vorliegen und ihre natürlichen Bodenfunktionen nahezu unbeeinträchtigt erfüllen können.
– Innerhalb des Plangebietes sind keine Altlasten bekannt.

– Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere bis hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

8.2.1.3 Schutzgut Wasser / Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes Wasser sind zum einen die Naturnähe der Oberflächengewässer (Gewässerstrukturgüte und Gewässergüte), zum anderen die Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das Grundwasserdargebot, der Flurabstand des Grundwassers, die Grundwasserneubildung sowie – abgeleitet aus den genannten Kriterien – die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber Beeinträchtigungen durch das Vorhaben. Die für die Wasserwirtschaft wichtigen Gesichtspunkte sind die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, die Entsorgung von Abwässern, die Ableitung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser sowie eventuell auftretendes Hangwasser oder Hochwasser von angrenzenden Gewässern, das zu Überflutungsproblemen im Plangebiet führt.

– Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.
– Östlich außerhalb des Geltungsbereiches verläuft in einer Entfernung von ca. 26 m der "Esseratsweiler Dorfbach" (Gewässer-ID 12918), welcher nördlich vom südlich gelegenen Oberreitnau in die "Oberreitnauer Ach" mündet.
– Datengrundlagen zum Grundwasserstand liegen für das Plangebiet nicht vor. Aufgrund der im Gebiet anstehenden geologischen Untergründe (siehe vorherige Ziffer) sind höhere Grundwasserstände und grundwasserbeeinflusste Standorte nicht zu erwarten.
– Die im Gebiet anstehenden Böden (siehe vorherige Ziffer) lassen eine gute Wasseraufnahmefähigkeit sowie Sickerfähigkeit annehmen. Es ist folglich davon auszugehen, dass gegenwärtig anfallendes Niederschlagswasser breitflächig über die belebte Bodenzone versickern kann. Für die Grundwasserneubildung lassen sich folglich keine Beeinträchtigungen ableiten.
– Der Geltungsbereich befindet sich in keinem bestehenden oder geplanten, öffentlichen Trinkwasserschutzgebiet und in keinem wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet Wasserversorgung.
– Im Plangebiet fallen bislang keine Abwässer an.
– Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Wasserschutzgebietes und nicht innerhalb von hochwassergefährdeten Flächen für extreme (HQ_{extrem}) oder hundertjährige Hochwasser (HQ_{100}).
– Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches weist ein leichtes Gefälle von Nordwesten nach Südosten auf, wobei am südöstlichen Rand des Plangebietes eine mehrere Meter abfallende Hangkante vorhanden ist. Daher ist im Zuge von Starkregenereignissen mit oberflächig zu- und abfließendem Hangwasser zu rechnen.
– Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

8.2.1.4 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Luftqualität sowie das Vorkommen von Kaltluftentstehungsgebieten und Frischluftschneisen.

- Die Grünflächen innerhalb des Plangebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion und tragen zu einer Kühlung der angrenzenden Bestandsbebauung bei.
- Die Obstbäume produzieren Frischluft und sorgen mit ihrer luftfilternden und temperaturregulierenden Wirkung für eine Verbesserung des Kleinklimas.
- Aufgrund der westlich und nördlich angrenzenden Bestandsbebauung und des leicht nach Südosten abfallenden Geländes können sich lokale Luftströmungen und Windsysteme nicht in einem kleinklimatisch bedeutsamen Ausmaß ausbilden.
- Das Plangebiet ist nahezu vollständig unversiegelt. Hinsichtlich der Wärmeabstrahlung besteht daher keine nennenswerte thermische Vorbelastung für das Kleinklima.
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden Wohnbebauung sowie der östlich und südlich des Plangebietes verlaufenden L 2374 reichern sich Schadstoffe in der Luft an. Aufgrund der Lage am südlichen Ortsrand von Achberg ist jedoch von einer nur gering vorbelasteten Luftqualität auszugehen.
- Durch die Nutzung innerhalb des Plangebietes kann es hiervon ausgehend in den im Umfeld gelegenen Wohngebieten zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z. B. Ausbringen von Flüssigdung oder Pflanzenschutzmitteln).
- Von den im Umfeld des Plangebietes vorkommenden landwirtschaftlichen Nutzflächen kann es wiederum zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen ins Plangebiet kommen.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

8.2.1.5 Schutzgut Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Bewertung des Schutzgutes sind die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft. Die Einsehbarkeit in das Plangebiet, Blickbeziehungen vom Gebiet und angrenzenden Bereichen in die Landschaft sowie die Erholungseignung des Gebietes werden als Nebenkriterien herangezogen.

- Die Gemeinde Achberg liegt in der naturräumlichen Gliederung Baden-Württembergs in der Großlandschaft des "Voralpinen Hügel- und Moorlandes" (Nr. 3) und wird innerhalb dieser dem Naturraum des "Westallgäuer Hügellandes" (Nr. 33) zugeordnet.
- Das Plangebiet selbst ist durch den Streuobstbestand geprägt, welcher ein ökologisch hochwertiges und kulturlandschaftlich bedeutendes Element darstellt und sich positiv auf das Landschafts- und Ortsbild auswirkt.

- Das Plangebiet weist ein leicht in südöstliche Richtung abfallendes Gelände auf, liegt jedoch im Kontext der Umgebungsbebauung nicht exponiert. Aufgrund der südöstlichen Hangkante liegt das Plangebiet jedoch erhöht und ist daher aus der tiefergelegenen, südöstlichen Richtung gut sichtbar.
- Westlich und nördlich grenzt Bestandsbebauung an. Aus dieser Richtung sind Einsehbarkeiten ins Plangebiet nur aus nahen Distanzen gegeben. In östliche Richtung reichen die Blickbeziehungen bis zur Bestandsbebauung östlich der L 2374. Auch südlich werden die Blickbeziehungen von der Bestandsbebauung der Gemeinde mit den dahinterliegenden Waldbeständen beschränkt. Weiträumigere Blickbeziehungen und Einsehbarkeiten bestehen nicht.
- Insgesamt hat das Plangebiet aufgrund der Ortsrandlage eine Bedeutung für das südliche Ortsbild der Gemeinde Achberg.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere bis hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

8.2.1.6 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Erholungseignung des Gebietes.

- Das Plangebiet wird als Streuobstfläche genutzt. Die Ertragsflächen haben mit ihrer mittleren bis hohen Bodenfruchtbarkeit (siehe Ziffer 8.2.1.2) eine Bedeutung für die Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen und für die regionale Landwirtschaft.
- Die offenen Flächen des Plangebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion und tragen zu einer Kühlung der Bestandsbebauung und damit zur Lebensqualität der dort wohnenden Menschen bei.
- Das Plangebiet besitzt aufgrund der gegenwärtigen Nutzungsstrukturen eine gewisse Erholungseignung für die Anwohnerschaft als mögliche Aufenthalts- und Spielfläche sowie als "grüner Ausblick". Die westlich angrenzende Erschließungsstraße geht südlich in einen geschotterten Fuß- und Radweg über, der in die offene, unbebaute Landschaft Richtung Doberatsweiler bis nach Lindau führt und entsprechend für freizeitliche Aktivitäten genutzt werden kann (bspw. Spaziergänge, Gassi-Runden, Fahrradtouren).
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden Wohnbebauung sowie der östlich und südlich des Plangebietes verlaufenden L 2374 reichern sich Schadstoffe in der Luft an. Aufgrund der Lage am südlichen Ortsrand von Achberg ist jedoch von einer nur gering vorbelasteten Luftqualität auszugehen.
- Durch die Nutzung innerhalb des Plangebietes kann es hiervon ausgehend in den im Umfeld gelegenen Wohngebieten zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z. B. Ausbringen von Flüssigdung oder Pflanzenschutzmitteln).
- Von den im Umfeld des Plangebietes vorkommenden landwirtschaftlichen Nutzflächen kann es wiederum zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen ins Plangebiet kommen.

– Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

8.2.1.7 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

– Es befinden sich keine Kulturgüter oder Baudenkmäler im überplanten Bereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkbereich der Planung.

– Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

8.2.1.8 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

– Derzeit befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.

– Gemäß dem Umweltdaten und -Kartendienst Online (UDO) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg beträgt die mittlere jährliche Sonneneinstrahlung 1.139 kWh/m². Da das Gelände leicht nach Südosten hin abfällt, sind die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.

8.2.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

Soweit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen, wurden diese bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter angemerkt.

8.2.2 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

8.2.2.1 Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt das Streuobst als landwirtschaftlicher Ertragsstandort sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts aufgrund von baulichen Maßnahmen in diesem Bereich. Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Das Gebiet wird nicht an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen und bleibt unbebaut. Damit bleiben auch die Luftaustauschbahnen sowie die Luftqualität unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Es bestehen weiterhin keine Nutzungskonflikte. Geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft sowie deren Verbundfunktion bleiben unverändert. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

8.2.2.2 Unabhängig davon können Änderungen eintreten, die sich nutzungsbedingt (z. B. Intensivierung oder Extensivierung der Streuobstnutzung), aus großräumigen Vorgängen (z. B. Klimawandel) oder in Folge der natürlichen Dynamik

(z. B. Populationsschwankungen, fortschreitende Sukzession) ergeben. Diese auch bisher schon möglichen Änderungen sind aber nur schwer oder nicht prognostizierbar. Zudem liegen sie außerhalb des Einflussbereichs der Gemeinde Achberg; ein unmittelbarer Bezug zur vorliegenden Planung besteht nicht.

8.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung - Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich und ggf. geplanter Überwachungsmaßnahmen (Nr. 2b und c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

8.2.3.1 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Durch die im Rahmen der gegenständlichen 1. Erweiterung des Bebauungsplanes ermöglichte Neuverdichtung gehen die im Gebiet vorkommenden Streuobstbestände als Lebensräume für die darin vorkommenden Tiere und Pflanzen verloren. Hiervon sind jedoch keine seltenen oder geschützten Pflanzenarten betroffen (bspw. Arten der "Roten Liste").
- Das Gebiet kann in Zukunft durch Umsetzung der Bebauung eine höhere Artenvielfalt aufweisen. Ein Teil der Pflanzen wird jedoch höchstwahrscheinlich nicht heimisch und/oder standortgerecht sein oder aus anspruchslosen, störungsunempfindlichen Arten bestehen. Auch bei den Tieren werden vor allem Kulturfolger und Ubiquisten von den Änderungen profitieren. Die Vielfalt der Lebensräume kann sich ggf. erhöhen (Straßenbegleitgrün, teilversiegelte Bereiche usw.). Die Mehrzahl der neu entstehenden Lebensräume wird jedoch stark anthropogen beeinflusst und aller Wahrscheinlichkeit nach durch hohe Nährstoffkonzentrationen geprägt sein. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die neuen Lebensräume keinen Raum.
- Die Ergebnisse der durchgeführten artenschutzrechtlichen Relevanzbegehung sind Ziffer 5 des artenschutzrechtlichen Kurzberichtes der Sieber Consult GmbH (Fassung vom 11.11.2024) zu entnehmen. Nach Bewertung und Prognose des Konfliktpotenzials (Ziffer 6) können bei Einhaltung der genannten Maßnahmen (Ziffer 7) artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden.
- Da im Geltungsbereich des Bebauungsplans und im unmittelbaren Umfeld kein Wald im Sinne des § 2 Waldgesetzes für Baden-Württemberg (LWaldG) vorhanden ist, entstehen keine Beeinträchtigungen. Die Einhaltung von Waldabständen ist nicht erforderlich.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung kann das Ausmaß des Lebensraumverlustes reduziert werden. Es werden folgende grünordnerische Maßnahmen festgesetzt:
    - Für die Pflanzungen in dem Baugebiet sind Bäume und Sträucher aus der festgesetzten Pflanzliste zu verwenden.

Begründung: Förderung der Artenvielfalt im Plangebiet und Erhalt standortheimischer Nahrungsketten.

- Pro angefangene 500 m² private Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum aus der festgesetzten Pflanzliste zu pflanzen.

  Begründung: Durchgrünung des Gebietes; Förderung der Artenvielfalt im Plangebiet und Erhalt standortheimischer Nahrungsketten.

- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.

  Begründung: Förderung der Artenvielfalt im Plangebiet und Erhalt standortheimischer Nahrungsketten.

- Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 4,50 m über der Geländeoberkante zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin) mit geringem UV- und ohne Blauanteil aufweisen. Die Außengehäuse von Leuchten dürfen maximal eine Betriebstemperatur von 40°C erreichen.

  Begründung: Reduktion negativer Auswirkungen auf Insekten.

- Zäune müssen zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,20 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

  Begründung: Erhalt der Durchgängigkeit für Kleinlebewesen.

- Gem. § 9 Abs. 1 S. 1 LBO müssen die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Gem. § 21a NatSchG BW sind Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine "andere zulässige Verwendung" (d. h. Schottergärten sind nicht erlaubt). Ist eine Begrünung oder Bepflanzung der Grundstücke nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich, so sind die baulichen Anlagen zu begrünen, soweit ihre Beschaffenheit, Konstruktion und Gestaltung es zulassen und die Maßnahme wirtschaftlich zumutbar ist.

  Begründung: Förderung der Artenvielfalt durch Förderung von Grünflächen.

– Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	**Auswirkung auf das Schutzgut**	**Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)**
baubedingt		

Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Staub- und u. U. auch Schadstoffemissionen	–
Baustelleneinrichtungen, Bodenablagerungen, Baustraßen	Verlust von Streuobst	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Verlust von Lebensräumen	– –
betriebsbedingt		
Anliegerverkehr, Wohnnutzung (z. B. Freizeitlärm)	u. U. Beeinträchtigung scheuer Tiere	–
Lichtemissionen	Beeinträchtigung nachtaktiver oder wassergebundener Insekten (stark reduziert durch Festsetzungen zur Beleuchtung)	–

8.2.3.2 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Die durch den gegenständlichen Bebauungsplan ermöglichte Bebauung führt zu Neuversiegelungen und damit zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden, deren Bodenfunktionen mit mittel bis hoch (2,67) bewertet werden. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen mehr wahrgenommen werden.
- Auch wenn mit Streuobst bestanden, werden die im Plangebiet vorkommenden Grünlandbestände landwirtschaftlich genutzt. Diese Ertragsflächen sind grundsätzlich soweit möglich der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten. Die Grundlage der Standortwahl für die gegenständliche 1. Erweiterung basiert auf der Notwendigkeit zur Schaffung für Wohnraum für auf dem Wohnmarkt benachteiligte Personengruppen (siehe Ziffer 8.2.5). Aus diesem Grund und der städtebaulichen Eignung des Plangebietes wurden keine weiteren Standorte in der Gemeinde Achberg geprüft. Daher wird die kleinflächige Überplanung der landwirtschaftlichen Nutzflächen der Schaffung von Bauflächen untergeordnet.
- Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u. U. auch Schadstoffemissionen belastet.
- Bodenaushub und -versiegelungen sollen so gering wie möglich ausfallen. Bei Abtrag, Lagerung und Transport des Bodens im Zuge der Baumaßnahmen ist auf einen sorgsamen, schonenden und fachgerechten Umgang zu achten. Dies kann durch eine bodenkundliche Baubegleitung gewährleistet werden. Eine Befahrung oder Bearbeitung des Bodens bei Nässe sollte unter allen Umständen verhindert werden. Vermischungen der Bodenhorizonte und Verdichtungen oder Verunreinigungen des Bodens sollen vermieden werden. Besonders künftige Grünflächen sollen vor Bodenbeeinträchtigungen geschützt werden, es empfiehlt sich daher die Bereiche während Baumaßnahmen zum Beispiel durch Bauzäune abzusperren.

Überschüssiger Boden soll sinnvoll und möglichst vor Ort wiederverwendet werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen sollen beeinträchtigte Böden wiederhergestellt oder rekultiviert werden. Informationen zu einem fachgerechten Umgang mit dem Boden finden sich in den DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial"), DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten") und DIN 19639 "Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten", die bei der Bauausführung einzuhalten sind. In den Hinweisen unter dem Punkt "Bodenschutz" finden sich weitere Hinweise und Handlungsempfehlungen.

– Auch wenn auf den überplanten und den unmittelbar angrenzenden Flächen keine Vorkommen von Altlasten bekannt sind, ist die zuständige Bodenschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen, sofern bei Aushubarbeiten bzw. weiteren Erkundungen organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten.

– Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung kann die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden, Geologie und Fläche reduziert werden. Es werden folgende grünordnerische Maßnahmen festgesetzt:

  - Gem. § 9 Abs. 1 S. 1 LBO müssen die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Gem. § 21a NatSchG BW sind Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine "andere zulässige Verwendung" (d. h. Schottergärten sind nicht erlaubt). Ist eine Begrünung oder Bepflanzung der Grundstücke nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich, so sind die baulichen Anlagen zu begrünen, soweit ihre Beschaffenheit, Konstruktion und Gestaltung es zulassen und die Maßnahme wirtschaftlich zumutbar ist.

    Begründung: Erhalt von unversiegelten Bodenflächen und damit der in diesen Bereichen wirkenden Bodenfunktionen.

  - Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z. B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zulässig.

    Begründung: Erhalt von teilversiegelten Bodenflächen und damit der in diesen Bereichen zumindest anteilig verbleibenden Bodenfunktionen.

  - Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z. B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z. B. Pulverbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

    Begründung: Vermeidung von Bodenverunreinigungen und von Schädigungen des Bodenlebens.

– Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer bis hoher Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, evtl. Unfälle	Eintrag von Schadstoffen	–
Lagerung von Baumaterial, Baustelleneinrichtungen (Wege, Container)	partielle Bodenverdichtung, evtl. Zerstörung der Vegetationsdecke/Freilegen des Oberbodens	–
Bodenabbau, -aufschüttungen und Bodentransport	stellenweise Bodenverdichtung, Zerstörung des ursprünglichen Bodenprofils	– –
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Bodenversiegelung – ursprüngliche Bodenfunktionen gehen verloren	– –
gesamte Flächenbeanspruchung	Verlust offenen belebten Bodens	– –
betriebsbedingt		
Verkehr, Wohnnutzung (Autowäsche, evtl. Gärtnern)	Eintrag von Schadstoffen	–

8.2.3.3 Schutzgut Wasser / Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

– Der östlich außerhalb des Geltungsbereiches verlaufende "Esseratsweiler Dorfbach" (Gewässer-ID 12918) bleibt vom Vorhaben unberührt, eine Beeinträchtigung ist nicht erkennbar. Der gesetzlich gemäß § 29 Abs. 1 Wassergesetz für Baden-Württemberg geforderte Gewässerrandstreifen kann weiterhin gewährleistet werden.

– Da aufgrund der im Gebiet anstehenden geologischen Untergründe höhere Grundwasserstände und grundwasserbeeinflusste Standorte nicht zu erwarten sind, können Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden. Dennoch sind die Hinweise zum "Grundwasserschutz" zwingend zu berücksichtigen. Dabei ist die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser gemäß § 49 Absatz 2 WHG durch die Bauherrschaft unverzüglich bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes anzuzeigen. Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.

– Die geplante Bebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen neu versiegelt werden. Das auftreffende Niederschlagswasser ist im Trennsystem abzuleiten und über die öffentlichen Regenwasser-Kanäle zu dem südlich des Plangebietes liegenden Retentionsbereich abzuleiten. Gemäß "Stellungnahme zur hydraulischen

Mehrbelastung des Regenrückhaltebeckens" der Zimmermann Ingenieurgesellschaft mbH (vom 10.09.2025) ist dies ohne Ertüchtigungsmaßnahmen möglich. Von hier wird es gedrosselt in den Vorfluter eingeleitet. Auf auch weiterhin nicht oder teilversiegelten Flächen (Garten, Bereiche mit wasserdurchlässigen Belägen) kann weiterhin, jedoch eingeschränkt eine Versickerung stattfinden.

- Bestehende oder geplante, öffentliche Trinkwasserschutzgebiete und wasserwirtschaftliche Vorranggebiete Wasserversorgung sind nicht vom Vorhaben betroffen.
- Durch die Bebauung fallen künftig Abwässer an. Das Abwasser wird über die bestehenden bzw. im Netz zu erweiternden Abwasserleitungen in den Schmutzwassersammler von "Esseratsweiler" geleitet und von dort aus nach "Doberatsweiler" gepumpt und zur Kläranlage Lindau (Bodensee) abgeführt.
- Da das Plangebiet nicht innerhalb von hochwassergefährdeten Flächen für extreme (HQ_{extrem}) oder hundertjährige (HQ_{100}) Hochwasser liegt, sind bei Umsetzung des Vorhabens keine Konflikte zu erwarten.
- Dennoch sind Gebäude auch abseits von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände) ausgesetzt. In Folge von Starkregenereignissen bei lokalen Unwetterereignissen kann es zu oberflächigem Zu- und Abfluss von Niederschlagswasser kommen. Bei urbanen Sturzfluten sind keine nennenswerten Vorwarnzeiten möglich. Um sicherzustellen, dass für die geplanten Gebäude keine Gefährdung durch Hochwasser entsteht, wurden Hinweise zum Überflutungsschutz für die Bauherrschaft aufgenommen, welche bei der Umsetzung der Bauvorhaben zu berücksichtigen sind. Das bedeutet auch, dass z. B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonderes Augenmerk ist dabei auch auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen. Tiefgaragenabfahrten sind so auszubilden, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden. Das Erdgeschoß der Gebäude sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge soll zur Sicherheit vor Wassergefahren daher deutlich über vorhandenem Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen und alles unter dieser Ebene wasserdicht sein. Des Weiteren wird empfohlen, Keller wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Das bedeutet auch, dass z. B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung kann die Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser reduziert werden. Es werden folgende grünordnerische Maßnahmen festgesetzt:
    - Gem. § 9 Abs. 1 S. 1 LBO müssen die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Gem. § 21a NatSchG BW sind Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine "andere zulässige Verwendung" (d. h. Schottergärten sind nicht erlaubt). Ist eine Begrünung oder Be-

pflanzung der Grundstücke nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich, so sind die baulichen Anlagen zu begrünen, soweit ihre Beschaffenheit, Konstruktion und Gestaltung es zulassen und die Maßnahme wirtschaftlich zumutbar ist.

Begründung: Aufrechterhaltung der Versickerung von Niederschlagswasser und damit Erhalt der Grundwasserneubildung.

- Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z. B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zulässig.

  Begründung: Aufrechterhaltung der Versickerung von Niederschlagswasser und damit Erhalt der Grundwasserneubildung.

- Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z. B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z. B. Pulverbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

  Begründung: Vermeidung von Verunreinigungen des Grundwassers.

– Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer bis mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	**Auswirkung auf das Schutzgut**	**Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)**
baubedingt		
Baustellenverkehr bei u. U. freiliegendem Grundwasser	Schadstoffeinträge	–
Lagerung von Baumaterial/Boden, Baustelleneinrichtungen (Container)	Bodenverdichtung, reduzierte Versickerung und mehr oberflächiger Abfluss von Niederschlagswasser	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	durch Flächenversiegelung reduzierte Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet, Verringerung der Grundwasserneubildungsrate	– –
betriebsbedingt		
Verkehr, Wohnnutzung	Schadstoffeinträge	–

8.2.3.4 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB); Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber

den Folgen des Klimawandels (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- Die Kaltluftentstehung wird im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt, wodurch sich der Beitrag zur Kühlung der angrenzenden Bestandsbebauung reduziert. Erhebliche Auswirkungen auf die damit verbundene Lebensqualität der hier wohnenden Menschen sind aufgrund der Ortsrandlage nicht zu erwarten.
- Die im Plangebiet vorkommenden Obstbäume können im Zuge des Vorhabens nicht erhalten werden, wodurch auch deren positiver Beitrag für das Kleinklima entfällt.
- Durch die Bebauung kommt es zu keiner Unterbindung bestehender lokaler Luftströmungen und Windsysteme.
- Durch die Neuversiegelung wird die Wärmeabstrahlung begünstigt und die Verdunstung eingeschränkt. Die dadurch verursachte thermische Belastung bedingt ein ungünstigeres Kleinklima.
- Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten.
- Der überplante Bereich erfährt eine geringfügige Verschlechterung der Luftqualität aufgrund der zusätzlichen Schadstoffemissionen durch den Anliegerverkehr. Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung ist im Kontext des Planumfangs jedoch nicht zu rechnen.
- Im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplanes kommt es künftig ausgehend vom Plangebiet nicht mehr zu zeitweise belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen in die im Umfeld gelegenen Wohngebiete.
- Von den im Umfeld des Plangebietes vorkommenden landwirtschaftlichen Nutzflächen kann es auch künftig zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen ins Plangebiet kommen.
- Die Neubebauung führt potenziell zu einem erhöhten CO_2-Ausstoß. Insgesamt sind von dem geplanten Baugebiet Treibhausgasemissionen jedoch nicht in einem Umfang zu erwarten, der sich in spürbarer Weise auf das Klima auswirken würde. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Planung vor allem auf das Plangebiet und unmittelbar angrenzende Bereiche konzentrieren. Um die Emission von Treibhausgasen zu reduzieren, sollte wo immer möglich die Energieeffizienz gesteigert und auf erneuerbare Energien und Elektromobile zurückgegriffen werden.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung kann die Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima und Luft reduziert werden. Es werden folgende grünordnerische Maßnahmen festgesetzt:
    - Gem. § 9 Abs. 1 S. 1 LBO müssen die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Gem. § 21a NatSchG BW sind Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine "andere zulässige Verwendung" (d. h.

Schottergärten sind nicht erlaubt). Ist eine Begrünung oder Bepflanzung der Grundstücke nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich, so sind die baulichen Anlagen zu begrünen, soweit ihre Beschaffenheit, Konstruktion und Gestaltung es zulassen und die Maßnahme wirtschaftlich zumutbar ist.

Begründung: Anteiliger Erhalt der klimatischen Wirksamkeit von Flächen.

- Pro angefangene 500 m² private Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum aus der festgesetzten Pflanzliste zu pflanzen.

  Begründung: Durchgrünung des Gebietes.

- Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z. B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zulässig.

  Begründung: Anteiliger Erhalt der klimatischen Wirksamkeit von Flächen.

– Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer bis mittlerer Eingriff in das Schutzgut

Auslösender Wirkfaktor	**Auswirkung auf das Schutzgut**	**Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)**
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Freiwerden von Staub und u. U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	mehr Wärmeabstrahlung, weniger Verdunstung, ungünstigeres Kleinklima	– –
Verlust des Streuobstbestandes	weniger Frischluftproduktion/Luftfilterung, weniger Kaltluft	–
betriebsbedingt		
Anliegerverkehr	Verkehrsabgase	–

8.2.3.5 Schutzgut Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

– Durch die Errichtung neuer Baukörper erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung, da bislang unversiegelte Flächen in Ortsrandlage neuversiegelt werden. Zwar sind die Auswirkungen dadurch begrenzt, dass der Geltungsbereich zu einer Abrundung der baulichen Nutzfläche führt und den Ortsrand nicht bedeutend weiter in die offene, unbebaute Landschaft verlagert. Im Zuge des Vorhabens geht jedoch der Streuobstbestand als ökologisch hochwertiges und kulturlandschaftlich bedeutendes Element

verloren und damit auch dessen positive Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild.

- Die visuellen Auswirkungen beschränken sich überwiegend auf mittlere Distanzen und reichen in südliche und östliche Richtung bis zur Bestandsbebauung der Gemeinde. In westliche und nördliche Himmelsrichtung sind die Auswirkungen aufgrund der Bestandsbebauung nur aus nahen Distanzen wahrnehmbar. Weiträumige Beeinträchtigungen sind aufgrund der zuvor beschriebenen Bestandssituation im Umfeld der Planung nicht gegeben.
- Die Bebauung am Ortsrand wirkt sich negativ auf das Ortsbild aus, insbesondere aufgrund der Bestandssituation (siehe erster Absatz). Für die westlich und nördlich angrenzenden, bereits bebauten Grundstücke ist mit einer Einbuße an der Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes zu rechnen (Beeinträchtigung des Ausblicks).
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung kann die Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild reduziert werden. Es werden folgende grünordnerische Maßnahmen festgesetzt:
    - Für die Pflanzungen in dem Baugebiet sind Bäume und Sträucher aus der festgesetzten Pflanzliste zu verwenden.

      Begründung: Gewährleistung eines naturnahen Erscheinungsbildes der Neupflanzungen.
    - Pro angefangene 500 m² private Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum aus der festgesetzten Pflanzliste zu pflanzen.

      Begründung: Durchgrünung des Gebietes.
    - Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.

      Begründung: Förderung landschaftstypischer Elemente.
    - Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 4,50 m über der Geländeoberkante zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin) mit geringem UV- und ohne Blauanteil aufweisen. Die Außengehäuse von Leuchten dürfen maximal eine Betriebstemperatur von 40°C erreichen.

      Begründung: Reduktion der Auswirkungen auf die offene, unbebaute Landschaft.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer bis hoher Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustelleneinrichtungen	temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Beeinträchtigung des Landschaftsbildes	–
Entfernung des Streuobstbestandes	Verlust des landschaftsästhetisch hochwertigen Elements	–
betriebsbedingt		
Lichtemissionen	Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft	–

8.2.3.6 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

- Durch das Vorhaben geht der innerhalb des Plangebietes gelegene Streuobstbestand als landwirtschaftliche Ertragsfläche für die Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen und für die regionale Landwirtschaft dauerhaft verloren. Dafür werden bauliche Flächen neu geschaffen. Im Kontext des Erfordernisses der Planung (siehe Ziffer 8.2.5) gewichtet die Gemeinde Achberg daher die Belange der wirtschaftlichen Entwicklung höher als jene der Landwirtschaft. Zudem kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund des Planungsumfangs keine landwirtschaftlichen Betriebe in ihrer Existenz gefährdet werden.
- Die Kaltluftentstehung wird im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt, wodurch sich der Beitrag zur Kühlung der Bestandsbebauung reduziert. Erhebliche Auswirkungen auf die damit verbundene Lebensqualität der hier wohnenden Menschen sind aufgrund der Ortsrandlage nicht zu erwarten.
- Das Plangebiet verliert durch die Bebauung seine Erholungseignung für die Anwohnerschaft als Aufenthalts- und Spielfläche sowie als "grüner Ausblick". Die westlich angrenzende Erschließungsstraße geht südlich weiterhin in einen geschotterten Fuß- und Radweg über, welcher auch künftig als Verbindung in die offene, unbebaute Landschaft Richtung Doberatsweiler bis nach Lindau für freizeitliche Aktivitäten genutzt werden kann (bspw. Spaziergänge, Gassi-Runden, Fahrradtouren).
- Der überplante Bereich erfährt eine geringfügige Verschlechterung der Luftqualität aufgrund der zusätzlichen Schadstoffemissionen durch den Anliegerverkehr. Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung ist im Kontext des Planumfangs jedoch nicht zu rechnen.

– Im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplanes kommt es künftig ausgehend vom Plangebiet nicht mehr zu zeitweise belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen in die im Umfeld gelegenen Wohngebiete.
– Von den im Umfeld des Plangebietes vorkommenden landwirtschaftlichen Nutzflächen kann es auch künftig zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen ins Plangebiet kommen.
– Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung kann die Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch reduziert werden. Die oben bei den übrigen Schutzgütern genannten grünordnerischen Festsetzungen dienen direkt oder indirekt auch dem Menschen. Auf eine erneute Auflistung an dieser Stelle wird daher verzichtet.
– Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer bis mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	**Auswirkung auf das Schutzgut**	**Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)**
baubedingt		
Baustellenverkehr, Lieferung und Ablagerung von Baumaterial, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Freiwerden von Staub und u. U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Schaffung zusätzlichen Wohnraums (für ortsansässige Bevölkerung)	++
betriebsbedingt		
Verkehr, Wohnnutzung (z. B. Freizeitlärm)	Belastung durch Verkehrslärm, Verkehrsabgase	–

8.2.3.7 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

Da im überplanten Bereich nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung. Sollten während der Bauausführung, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart bzw. die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ravensburg unverzüglich zu benachrichtigen.

8.2.3.8 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen (Nr. 2b Buchstabe cc Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- In der Bauphase kann es temporär zu Lärmbelästigung sowie zu Belastungen durch Staub, Gerüche und/oder Erschütterungen (z. B. durch Baumaschinen) kommen, die zeitweise die Wohn- und Aufenthaltsqualität in den angrenzenden, bereits bebauten Gebieten beeinträchtigen können. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch aufgrund der zeitlich begrenzten Dauer der Bauarbeiten, die zudem vorwiegend oder ausschließlich tagsüber (d. h. außerhalb des besonders empfindlichen Nachtzeitraums) stattfinden werden, nicht zu erwarten.
- Schadstoffemissionen sind insbesondere infolge des betrieblichen Verkehrsaufkommens (Kfz-Abgase) sowie durch Heizanlagen in den neuen Gebäuden zu erwarten. In allen Fällen zählen Kohlenwasserstoffe, Kohlenstoffmonoxid und -dioxid sowie Stickoxide zu den wesentlichen potenziell umweltschädigenden Abgasbestandteilen; je nach Verbrennungsanlage können auch Schwefeloxide sowie Staub und Ruß relevant sein. Durch die Flächenneuversiegelung wird zudem die Wärmeabstrahlung begünstigt, so dass es zu einer geringfügigen Erhöhung der Lufttemperatur im Bereich der neuen Bebauung kommen kann. Siehe hierzu den Punkt "Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität".
- Durch die nächtliche Beleuchtung des Plangebietes kann es zu einer Lichtabstrahlung in umliegende Wohngebiete und in die freie Landschaft kommen. Um die Stärke und den Radius der Lichtausstrahlung zu reduzieren, trifft der Bebauungsplan eine Festsetzung zu den zulässigen Lampentypen (siehe Festsetzung "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft").
- Negative Auswirkungen durch Erschütterungen, Wärme oder Strahlung sind aufgrund der Art des geplanten Baugebietes nicht zu erwarten.
- Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung lässt nicht erwarten, dass Staub, Gerüche, Erschütterungen oder Strahlungen in prüfungsrelevantem Umfang auftreten.
- In der Gesamtschau sind keine erheblichen Belästigungen durch die o. g. Wirkfaktoren auf angrenzende bewohnte Gebiete bzw. die im Umfeld lebende Tierwelt zu erwarten.

8.2.3.9 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe e BauGB und Nr. 2b Buchstabe dd Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- Als wesentliche Abfälle sind insbesondere recyclingfähige Verpackungen, organische Abfälle (Biomüll) sowie in Bezug auf Schadstoffe in der Regel unbedenklicher Haus- bzw. Restmüll zu erwarten. Anfallende Abfälle sind nach Kreislaufwirtschaftsgesetz vorrangig wiederzuverwerten (Recycling, energetische Verwertung, Verfüllung); falls dies nicht möglich ist, sind sie ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Die Entsorgung erfolgt über den Landkreis Ravensburg.
- Zur Entsorgung der Abwässer siehe den Punkt "Wasserwirtschaft".

8.2.3.10 Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- Ein erheblicher Schadstoffeintrag durch den Baustellenbetrieb ist im Falle einer Bebauung der derzeit als Streuobst genutzten Flächen nicht zu erwarten. Sofern die optimale Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe gewährleistet ist, mit Öl und Treibstoffen sachgerecht umgegangen wird und eine regelmäßige Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäße Lagerung gewässergefährdender Stoffe erfolgt, können die baubedingten Auswirkungen als unerheblich eingestuft werden.
- Für die Anlage der Gebäude und Außenanlagen (Zufahrten, Stellplätze usw.) werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen, angewandt bzw. eingesetzt, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten sind.

8.2.3.11 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen) (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen abzusehen.

8.2.3.12 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung ist die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien zur Gewinnung von Wärme oder Strom anzustreben. Alternative Energiequellen können auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten. Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie kann bei Gebäuden insbesondere durch eine kompakte Bauweise (wenig Außenfläche im Vergleich zum beheizten Innenvolumen, flache Dachformen) sowie durch optimale Ausrichtung zur Sonne und eine gute Gebäudedämmung erzielt werden.

- Aufgrund der guten Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie (siehe Ziffer 8.2.1.8), stellt die Installation von PV-Modulen eine gute Möglichkeit zur Förderung erneuerbarer Energien dar.
- Ab 1. Januar 2022 besteht gemäß der §§ 8a und 8b der Novellierung des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg beim Neubau von Nichtwohngebäuden oder Parkplätzen mit mehr als 35 Stellplätzen die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung. Ab Mai 2022 wird diese Pflicht auf den Neubau von Wohngebäuden und ab 01.01.2023 auf grundlegende Dachsanierungen erweitert. Um Widersprüchlichkeiten zu vermeiden, wird im vorliegenden Bebauungsplan daher keine Festsetzung zur Umsetzung von Photovoltaikanlagen getroffen.

8.2.3.13 Kumulierungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Vorhaben bzw. Planungen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht anzunehmen. Darüber hinaus sind keine kumulierenden Wirkungen in Bezug auf andere Schutzgüter zu erwarten.

8.2.3.14 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

Im vorliegenden Planungsfall sind keine erheblichen Effekte aufgrund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

8.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen/Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung (Nr. 2c Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB):

8.2.4.1 Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt gemäß dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013). Die Vorgehensweise erfolgt in folgenden Arbeitsschritten: Erarbeitung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen; Ermittlung des verbleibenden Ausmaßes der Beeinträchtigung für die einzelnen Schutzgüter; Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen; Ergebnis.

8.2.4.2 Um die Auswirkungen auf die Schutzgüter möglichst gering zu halten, wurde vor Betrachtung der möglichen Ausgleichsmaßnahmen überprüft, inwieweit die Folgen des Eingriffs vermeidbar oder minimierbar sind. Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):

- Für die Pflanzungen in dem Baugebiet sind Bäume und Sträucher aus der festgesetzten Pflanzliste zu verwenden.
- Pro angefangene 500 m² private Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum aus der festgesetzten Pflanzliste zu pflanzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
- Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 4,50 m über der Geländeoberkante zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin) mit geringem UV- und ohne Blauanteil aufweisen. Die Außengehäuse von Leuchten dürfen maximal eine Betriebstemperatur von 40°C erreichen.
- Zäune müssen zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,20 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

- Gem. § 9 Abs. 1 S. 1 LBO müssen die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.
- Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z. B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zulässig.
- Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z. B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z. B. Pulverbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

8.2.4.3 Ermittlung des verbleibenden Ausmaßes der Beeinträchtigung:

Schutzgut Arten und Lebensräume

Zur Ermittlung der Eingriffsstärke bzw. des Ausgleichsbedarfs wird die schutzgutspezifische Wertigkeit des Gebietes (als Bilanzwert) im Bestand der Planung gegenübergestellt. Die im Rahmen der Biotoptypenkartierung ermittelten Nutzungen/Lebensräume werden entsprechend der im o. g. Bewertungsmodell verankerten Biotopwertliste eingestuft und in ihrer Flächengröße mit dem zugewiesenen Biotopwert verrechnet. Gleiches gilt für die Planung, die auf Grundlage des Festsetzungskonzeptes (z. B. Bau- und Grünflächen, Pflanzgebote) bilanziert wird. Zu pflanzende Einzelbäume fließen bei der Flächenbilanzierung nicht mit ein, sondern nur mit ihrem Bilanzwert (*kursiv gedruckt*).

Die Einstufung des im Plangebiet vorkommenden Grünlands erfolgt gemäß einer Geländebegehung am 08.05.2025 und Anlage zu Ziffer 2.3 der Liste der Detailregelungen zur Auslegung der Bewertungsregeln ("Wirtschaftswiesen bei Eingriffs-/Ausgleichsbewertungen und Planungen im Ökokonto"; Stand 16.04.2015) mit 9 Ökopunkten/m². Zum Zeitpunkt der Begehung ist die erste Mahd noch nicht erfolgt, weshalb die Pflanzenbestimmung problemlos möglich war. Es gab keine Art, die anhand des vegetativen Zustandes unbestimmt bleiben musste. Da das Gebiet vollständig begangen wurde, kann von einer weitestgehend abgeschlossenen Artenliste ausgegangen werden. Die Wiese ist in ihrer Gesamtheit homogen ausgeprägt, wobei kleinflächig offene, gestörte Bereiche vorkommen, die vermutlich aus vergangenen Ablagerungen/Bodenumbrüchen resultieren. Auf eine unterschiedliche Bewertung dieser Bereiche wird aufgrund deren geringen Flächengröße jedoch verzichtet. Insgesamt wurden im Streuobstbestand folgende Arten nachgewiesen (siehe auch Bilddokumentation unter Ziffer 11):

- Alopecurus pratensis*
- Anthoxanthum odoratum*
- Arrhenatherum elatius*
- Dactylis glomerata*
- Lolium perenne*

- Plantago lanceolata*
- Plantago major
- Poa annua*
- Poa pratensis*
- Ranunculus repens
- Taraxacum officinalis
- Trifolium pratensis
- Veronica chamaedrys

Im Bereich der Böschung gedeihen sowohl mit "*" gekennzeichnete Arten aus der vorherigen Liste und zusätzlich nachfolgend genannte Arten; im Vergleich zur Streuobstfläche ist sie artenärmer ausgeprägt und deutlich stärker von Gräsern dominiert, weshalb die Bewertung mit 8 Ökopunkten/m² erfolgt:

- Alliaria petiolata
- Lapsana communis
- Veronica persica

Bestandsplan der Biotop- und Nutzungstypen:

Nr.	Bestands-Biotoptyp	Fläche (m²)	Biotopwert	Bilanzwert
33.41	Fettwiese*	167	9	1.503
45.50	Streuobstbestand auf 33.41**	1.151	15	17.265
45.50	Fettwiese (Böschung)***	561	8	4.488
60.21	Bestehende Straße	69	1	69
	Summe Bestand	**1.948**		**23.325**

* Dieser Bereich wird vom Streuobstbestand getrennt, da hier deutlich höhere Schnittfolgen gegeben sind und die Wiese daher Rasencharakter aufweist, jedoch von den Arten her einer Fettwiese entspricht.
**Bewertung der Fettwiese (9 ÖP) plus Streuobst (6 ÖP)
*** Begründung zur Bewertung mit 8 ÖO siehe Ziffer 8.2.4.3

Nr.	Planungs-Biotoptyp	Fläche (m²)	Biotopwert	Bilanzwert
60.10	Überbaubare Flächen im WA (GRZ plus Überschreitungen)*	1.503	1	1.503
60.60	Nicht überbaubare Fläche**	376	4	1.504
60.21	Straßenfläche	69	1	69
45.30b	Bäume auf privaten Grundstücken (mittelwertiger Biotoptyp), Neupflanzung, 5 St., prognostizierter Stammumfang nach 25 Jahren 60 cm	*300*	6	1.800
	Summe Planung	**1.948**		**4.876**

* Bauliche Fläche (WA) von insgesamt 1.879 m²; davon festgesetzte GRZ von 0,4, plus Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, plus weitere festgesetzte Überschreitung um 50 %: maximale GRZ von 0,8
** Restlicher Anteil der baulichen Fläche (0,2) als nicht überbaubarer Außenbereich
*** Siehe Festsetzung "Pflanzungen in dem Baugebiet", 3. Spiegelstrich

Summe Planung	4.876
Summe Bestand	23.325
Differenz Bestand / Planung (=Ausgleichsbedarf)	**-18.449**

8.2.4.4 Für die Eingriffe in das Schutzgut Arten und Lebensräume ergibt sich folglich ein Kompensationsbedarf von **18.449 Ökopunkten**.

8.2.4.5 **Schutzgut Boden**

Das geplante Vorhaben hat erhebliche Auswirkungen durch die (teilweise) Neuversiegelung bislang unversiegelter Böden. Zur Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs für das Schutzgut werden die Böden anhand einer 5-stufigen Bewertungsskala (Stufe 0-"Böden ohne natürliche Bodenfunktion" bis Stufe 4 -"Böden mit sehr hoher Bodenfunktion") für die folgenden Funktionen getrennt bewertet:

- natürliche Bodenfruchtbarkeit
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
- Filter und Puffer für Schadstoffe
- Standort für die natürliche Vegetation

Die im Folgenden aufgeführte Berechnungsmethode für die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs wird auf die drei zuerst genannten Funktionen angewandt. Für die Funktion "Standort für die natürliche Vegetation" ist die Arbeitshilfe nicht anzuwenden. Die Funktion findet lediglich Anwendung bei Böden mit extremen Standorteigenschaften, die in die Bewertungsklasse 4 (sehr

hoch) eingestuft werden. Dies ist bei den vorliegenden Böden nicht der Fall (Einstufung als gering bzw. sehr gering). Die Bewertungsklasse der Böden erfolgte nach der Bodenschätzungskarte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Referat 93 – Landesbodenkunde).

8.2.4.6 Die Wirkung des Eingriffs, d. h. der Kompensationsbedarf, wird in Bodenwertstufen (Gesamtbewertung über alle Funktionen) ermittelt. Anschließend werden die Bodenwertstufen (Gesamtbewertung über alle Funktionen) in Ökopunkte umgerechnet, um eine bessere Vergleichbarkeit mit den anderen Schutzgütern zu erzielen. Die Berechnung erfolgt durch Multiplikation der vom Eingriff betroffenen Fläche in m² mit der Differenz aus der Wertstufe vor dem Eingriff und der Wertstufe nach dem Eingriff. Die Wertstufen stellen dabei den Mittelwert der drei zu betrachtenden Bodenfunktionen dar. Diese Wertstufe vor dem Eingriff liegt bei 2,666 (siehe hierzu Ziffer 8.2.1.2), die nach dem Eingriff bei versiegelten Flächen bei 0. Teilversiegelte Flächen (z. B. Stellplätze) werden dabei genauso behandelt wie vollversiegelte Flächen, sind also bei den u. g. Flächen miteingeschlossen.

8.2.4.7 Die versiegelte Fläche berechnet sich wie folgt:

- In dem WA vollständig versiegelbare Fläche gemäß festgesetzter GRZ (0,4) zzgl. Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO und festgesetzter weiterer Überschreitung um 50 % bis maximal 0,8:

  1.503 m²

- Festgesetzte Verkehrsfläche:

  69 m²

Von dieser Gesamtfläche von 1.572 m² muss die bereits im Bestand vorhandene Versiegelung ("Schulstraße": 69 m²) abgezogen werden.

Es ergibt sich folglich eine max. Neuversiegelung von 1.503 m².

Bestand	**Fläche (m²)**	**Wertstufen (Gesamtbewertung)**	**Ökopunkte/m²**	**Ökopunkte gesamt**
Fettwiese	167	3-2-3 (2,66)	10,66	1.780
Streuobstbestand	1.151	3-2-3 (2,66)	10,66	12.270
Böschung	561	3-2-3 (2,66)	10,66	5.980
Straße	69	0-0-0 (0)	0	0
Summe	**1.948**			**20.030**

Planung	**Fläche (m²)**	**Wertstufen (Gesamtbewertung)**	**Ökopunkte/m²**	**Ökopunkte gesamt**
Überbaubares WA	1.503	0-0-0 (0)	0	0
Nicht überbaubar	376	3-2-3 (2,66)	10,66	4.008
Straßenfläche	69	0-0-0 (0)	0	0
Summe	**1.948**			**4.008**

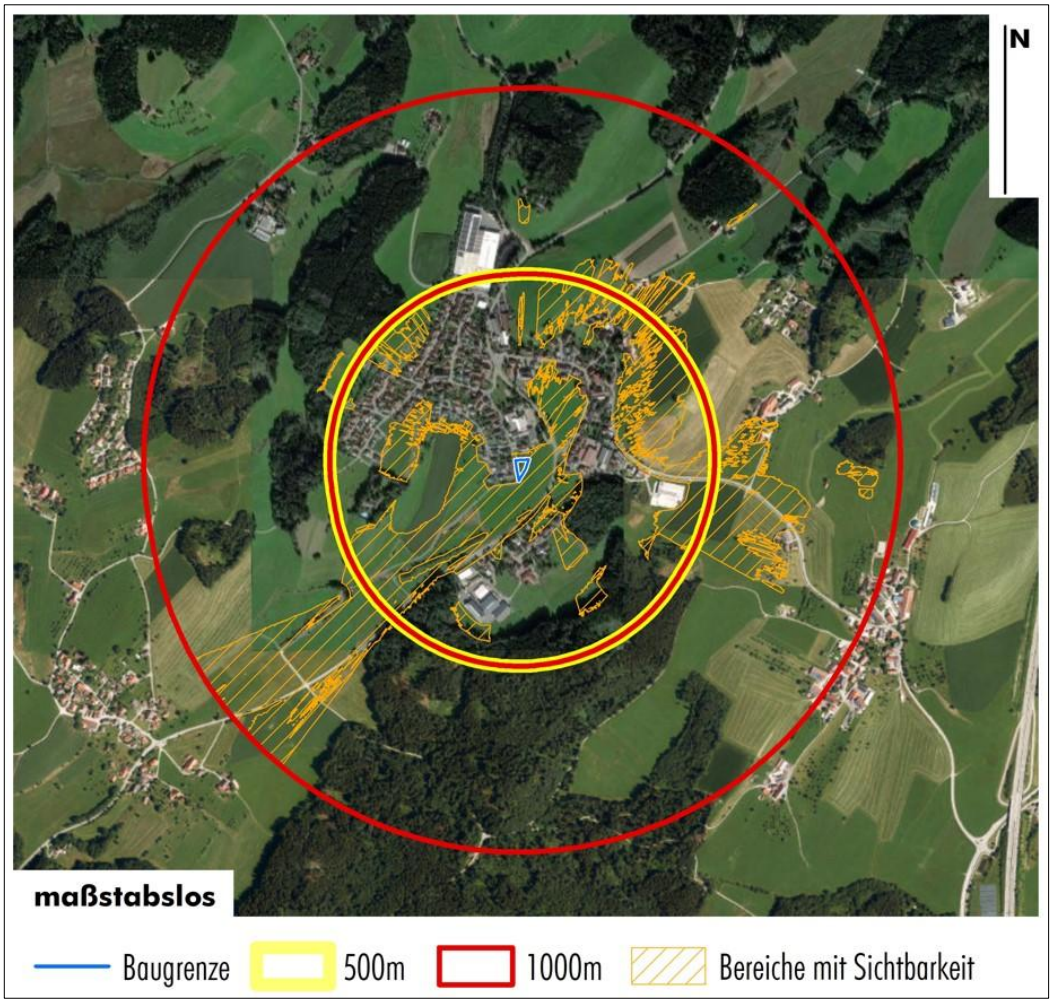
Summe Planung	4.008
Summe Bestand	20.030
Differenz Bestand / Planung (=Ausgleichsbedarf)	**-16.022**

8.2.4.8 Für die Eingriffe in das Schutzgut Boden ergibt sich folglich ein Kompensationsbedarf von **16.022 Ökopunkten**.

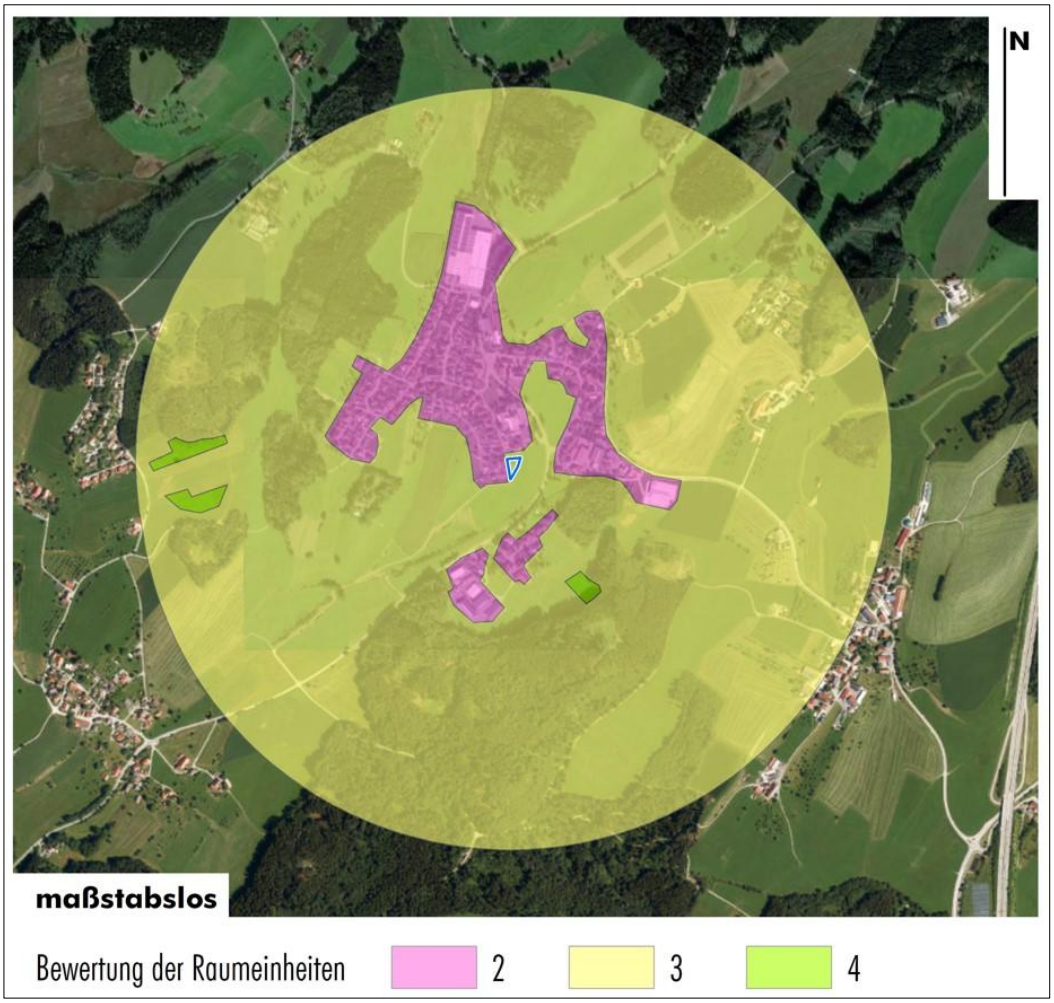
8.2.4.9 **Schutzgut Landschaftsbild**

Die Bewertung des Eingriffes in das Landschaftsbild erfolgt in den folgenden sieben Arbeitsschritten (abgewandelt von Nohl 1993):

- Ermittlung des Eingriffstyps: Beim vorliegenden Vorhaben handelt es sich um den Eingriffstyp 3 (Vorhaben im Außenbereich ab einer (teil-)versiegelten Fläche von 1.000 m²)
- Ermittlung des beeinträchtigten Wirkraums: Für den vorliegenden Eingriffstyp sind die Wirkzonen I mit einem Radius von 0-500 m um das Vorhaben sowie II mit einem Radius von 500-1.000 m zu betrachten. Die folgende Karte zeigt auf, welcher Wirkraum in den beiden Zonen vorliegt und wo von einer Sichtverschattung auszugehen ist:



Ermittlung der Bedeutung der ästhetischen Raumeinheiten: In den Wirkzonen sind drei verschiedene Raumeinheiten zu betrachten. Die erste Raumeinheit umfasst die baulichen Bereiche der Gemeinde. Die zweite Raumeinheit besteht aus den ländlichen Bereichen, die land- oder forstwirtschaftlich genutzt werden und keinem Schutzstatus unterliegen. Die landschaftsästhetische Bedeutung dieses Bereichs wird daher mit "3" eingestuft. Die dritte Raumeinheit umfasst geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft. Im betrachtetem Wirkraum des Vorhabens sind dies gemäß § 28 BNatSchG geschützte Naturdenkmäler. Daher wird die landschaftsästhetische Bedeutung dieses Bereichs mit "4" eingestuft.



- Ermittlung des Erheblichkeitsfaktors: Aufgrund der mittleren bis hohen Bedeutung des Schutzgutes Landschaftsbildes (siehe Ziffer 8.2.1.5) und des nach Betrachtung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung verbleibenden mittleren bis hohen Eingriffs in das Schutzgut (siehe Ziffer 8.2.3.5), wird von einem Eingriff mittlerer bis hoher Wirkintensität ausgegangen. Der Erheblichkeitsfaktor liegt damit bei 0,7.
- Ermittlung des Wahrnehmungskoeffizienten: Beim Eingriffstyp 3 und Eingriffsobjekten bis 50 m Höhe liegt dieser Koeffizient für die Wirkzone I bei 0,2, für die Wirkzone II bei 0,1.
- Der Kompensationsflächenfaktor wird gemäß Nohl (1993) mit 0,1 angesetzt.
- Die Berechnungsformel für den Kompensationsbedarf innerhalb einer Wirkzone ist im Folgenden abgebildet. Der gesamte Kompensationsbedarf ergibt sich aus der Summe des Bedarfs aus den beiden Wirkzonen.

$$\Big[\underbrace{\text{beeinträchtigter Wirkraum } [m^2]}_{\text{Raumeinheit 1}} \times \text{Bedeutung Raumeinheit} + \underbrace{\text{beeinträchtigter Wirkraum } [m^2]}_{\text{Raumeinheit 2}} \times \text{Bedeutung Raumeinheit}\Big] \times \text{Erheblichkeitsfaktor} \times \text{Wahrnehmungskoeffizient} \times \text{Kompensationsflächenfaktor (0,1)}$$

Demnach ergibt sich folgender Kompensationsbedarf für den Eingriff in das Landschaftsbild:

Wirkzone I

Raumeinheit 1		Raumeinheit 2		Erheblichkeitsfaktor	Wahrnehmungskoeffizient	Kompensationsflächenfaktor	Komp.-umfang
Fläche [m²]	Bedeutung	Fläche [m²]	Bedeutung				
265.248	3	2.580	4	0,7	0,2	0,1	11.285

Wirkzone II

Raumeinheit 1		Raumeinheit 2		Erheblichkeitsfaktor	Wahrnehmungskoeffizient	Kompensationsflächenfaktor	Komp.-umfang
Fläche [m²]	Bedeutung	Fläche [m²]	Bedeutung				
210.257	3	-	-	0,7	0,1	0,1	4.415

Summe Kompensationsumfang von Wirkzone I und II	**15.700**

8.2.4.10 Für die Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild ergibt sich folglich ein Kompensationsbedarf von **15.700 Ökopunkten**.

8.2.4.11 Der Kompensationsbedarf summiert sich insgesamt wie folgt:

Ausgleichsbedarf	Ökopunkte
Schutzgut Arten und Lebensräume	– 18.449
Schutzgut Boden	– 16.022
Schutzgut Landschaftsbild	– 15.700
Ausgleichsbedarf gesamt	**- 50.171**

8.2.4.12 Für die Eingriffe in die Schutzgüter Arten und Lebensräume, Boden und Landschaftsbild ergibt sich folglich ein Kompensationsbedarf von insgesamt **50.171 Ökopunkten**.

8.2.4.13 **Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen**

Die nach Vermeidung und Minimierung verbleibenden Auswirkungen des geplanten Vorhabens werden auf dem Flurstück des gegenständlichen Vorhabens (Teilfläche der Fl.-Nr. 124/8, Gemarkung Achberg) unmittelbar südlich des Geltungsbereiches erbracht.

Die Fläche wird momentan landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Folgende Maßnahmen sind auf der Fläche vorgesehen (siehe auch Planskizze unter Punkt "Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)"):

Bestandsbiotop

Fettwiese artenarme Ausprägung (8 ÖP/m²)

Planungsbiotop

Fettwiese artenreiche Ausprägung samt Obsthochstämmen (Extensive Streuobstfläche) (18 ÖP/m²)

Fettwiese artenreiche Ausprägung samt Obsthochstämmen (Extensive Streuobstfläche) als Puffer zum angrenzenden Intensivgrünland (15 ÖP/m²)

Begründung

Die Einstufung der Bestandsbewertung mit 8 Ökopunkten pro m² erfolgt aufgrund der Artenzusammensetzung und der Dominanz an Obergräsern (Erfassung am 08.05.2025, siehe auch Bilddokumentation unter Ziffer 11):

- Ajuga reptans
- Arrhenatherum elatius
- Bromus hordeaceus
- Dactylis glomerata
- Holcus lanatus
- Lolium perenne
- Plantago lanceolata
- Plantago major
- Poa pratensis
- Ranunculus acris
- Rumex obtusifolius
- Taraxacum officinalis
- Trifolium pratensis

Aufgrund der angestrebten Biodiversität von mindestens 26 Arten (siehe nachfolgend "Herstellung") kann eine Bewertung gemäß "Wirtschaftswiesen bei Eingriffs-/Ausgleichsbewertungen und Planungen im Ökokonto" (Anlage zu Ziffer 2.3 der Liste der Detailregelungen zur Auslegung der Bewertungsregeln; Stand 16.04.2015) von 14 Ökopunkten pro m² angenommen werden. In einem 5 m-Pufferstreifen zum angrenzenden Intensivgrünland wird eine verringerte Wertigkeit von 11 Ökopunkten pro m² angenommen.

Herstellung

– Das Grünland ist in den ersten 3 Jahren durch 3 bis 4-schürige Mahd auszuhagern. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.

– Nach Ablauf der 3 Jahre zur Aushagerung der Fläche ist zur Erhöhung der Artenvielfalt bevorzugt die Methode der Mahdgutübertragung von lokalen Spenderflächen anzuwenden:

  - Sofern im gleichen Naturraum der Ausgleichsfläche geeignete Spenderflächen vorhanden sind, kann eine Mahdgutübertragung durchgeführt werden. Die Abstimmung geeigneter Spenderflächen ist mit dem Landschaftserhaltungsverband Ravensburg e. V. abzustimmen. Sofern geeignete Spenderflächen kleiner als die Ausgleichsfläche ausfallen, ist die Mahdgutübertragung so oft durchzuführen, bis die gesamte Ausgleichsfläche mit dem zu übertragenden Mahdgut abgedeckt wurde.
  - Alternativ zur Mahdgutübertragung ist die Verwendung von autochthonen Saatgutmischungen mit mindestens 26 verschiedenen krautigen Pflanzenarten (Einjährige, Zweijährige, Gräser) zulässig. Voraussetzung für die Verwendung von autochthonem Saatgut ist der Abgleich mit der Positivliste für das Ursprungsgebiet. Die Saatgutmischung ist vorab zwingend mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Ravensburg abzustimmen. Zur Ausbringung des Saatgutes sind nach Auswahl der geeigneten Saatgutmischung auf der Ausgleichsfläche Ansaat-Streifen anzulegen. Die Ausrichtung der Ansaat-Streifen ist quer zu Bearbeitungsrichtung anzulegen. Es sind mindestens drei räumlich getrennte Ansaat-Streifen anzulegen die insgesamt mindestens 25 % der Ausgleichsfläche betragen.

– Nach Ablauf der dreijährigen Aushagerung ist die gesamte Fläche mit Obsthochstämmen zu bepflanzen. Der Abstand zwischen den Reihen und den einzelnen Obstbäumen innerhalb einer Reihe beträgt 12 m. Auf diese Weise wird gewährleistet, dass genug Licht für das Extensivgrünland zur Verfügung steht.

– Folgende Sorten sind besonders zu empfehlen (Sorten, die laut Angaben der Landesanstalt für Pflanzenschutz gegen Feuerbrand als gering anfällig bzw. relativ widerstandsfähig gelten, sind mit einem Stern markiert):

  Äpfel:

  - Brettacher, Bittenfelder, Bohnapfel*, Gewürzluiken, Glockenapfel, Josef Musch, Maunzenapfel, Ontario*, Salemer Klosterapfel, Schussentäler, Schwäbischer Rosenapfel, Schweizer Orangen*, Teuringer Rambour, Welschisner.

  Birnen:

  - Bayerische Weinbirne*, Kirchensaller Mostbirne*, Metzer Bratbirne, Palmischbirne*, Schweizer Wasserbirne*.

  Zwetschgen:

- Bühler Zwetschge, Hauszwetschge, Lukas Frühzwetschge, Schöne aus Löwen, Wangenheims Frühzwetschge, Wagenstedter Schnapspflaume.

– Für die Obstgehölze sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden:
  - (Obst-)Baumqualität: 4 x v
– Anpassungen des Herstellungskonzeptes sind ausschließlich nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Ravensburg möglich.

Entwicklung / Pflege

– Nach Ablauf der 3 Jahre ist die Fläche durch 2-schürige Mahd zu pflegen. Der Mahd-Zeitpunkt kann witterungsbedingt variieren, wobei die 1. Mahd nicht vor dem 15. Juni durchzuführen ist. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.
– Die Obsthochstämme sind bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
– Die zu pflanzenden Obstgehölze sind durch geeignete Maßnahmen (bspw. Schnittmaßnahmen) fachgerecht zu pflegen und zu entwickeln. Um die Vitalität und damit die ökologische Bedeutung der Obstbäume möglichst langfristig zu erhalten, können diese baumbezogen, d. h. ausschließlich im Bereich des Kronentraufs, gedüngt werden. Die übrigen Flächen bleiben ungedüngt (siehe erster Spiegelstrich).
– Anpassungen der Entwicklung / Pflege sind ausschließlich nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Ravensburg möglich.

8.2.4.14 Die o. g. Ausgleichsfläche, die dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet wird, ist im Bestand sowie in der Planung wie folgt zu bewerten:

Nr.	Bestands-Biotoptyp	Fläche (m²)	Biotopwert	Bilanzwert
33.41	Fettwiese	5.250	8	42.000
	Summe Bestand	**5.250**		**42.000**

Nr.	Planungs-Biotoptyp	Fläche (m²)	Biotopwert	Bilanzwert
45.50b	Streuobstbestand	4.500	18	81.000
45.50b	Streuobstbestand	750	15	11.250
	Summe Planung	**5.250**		**92.250**

Summe Planung	92.250
Summe Bestand	42.000
Differenz Bestand / Planung (=erzielte Aufwertung)	**+ 50.250**

8.2.4.15 Die Gesamtbilanzierung zum Ausgleichsbedarf für die Schutzgüter Arten/Lebensräume, Boden und Landschaftsbild sowie zu den erzielten Aufwertungen durch die Ausgleichsmaßnahmen zeigt, dass der Ausgleichsbedarf für die genannten Schutzgüter vollständig abgedeckt wird:

Ausgleichsbedarf und Ausgleichsmaßnahmen	**Ökopunkte**
Schutzgut Arten und Lebensräume	– 18.449
Schutzgut Boden	– 16.022
Schutzgut Landschaftsbild	– 15.700
Externe Ausgleichsmaßnahme auf einer Teilfläche von Fl.-Nr. 124/8 (Extensivierung und Anlage einer Streuobstfläche)	+ 50.250
Verbleibender Ausgleichsbedarf	**0**

8.2.4.16 **Ergebnis:** Der Ausgleichsbedarf wird damit vollständig abgedeckt. Zur Sicherung der o. g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind.

8.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Nr. 2d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

8.2.5.1 Standort- und Planungsalternativen:

Aufgrund der gemeindlichen Nachfrage von Wohnraum, insbesondere ausgehend von Personengruppen, welche innerhalb des Wohnungsmarktes schweren Zugang finden, ist eine Erweiterung des Angebots notwendig. Der ausgewählte Standort eignet sich, da er sich im Hauptort "Esseratsweiler" der Gemeinde Achberg befindet und an die vorhandene Bebauung nahtlos anschließt. Auf Grund der bereits vorhandenen Siedlungsstruktur und der Erschließung durch die im Westen angrenzende "Schulstraße" sowie der unmittelbaren Nähe zum Ortskern (u. a. Kirche, Schule, Kindergarten) bietet sich der gewählte Standort in diesem Bereich besonders an, um weiterhin eine ausgewogene Zusammensetzung der Bevölkerung zu erhalten.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Siedlungsstruktur ergibt sich somit eine sinnvolle Ergänzung der Bebauung in diesem Bereich und vermeidet eine Zersiedelung der Landschaft in den Randbereichen des Gemeindegebietes. Zudem ist ein Großteil des Bereiches im rechtsgültigen Flächennutzungsplan bereits als "Entwicklungsfläche Wohnen" dargestellt. Die Gemeinde Achberg hat sich bewusst für den aktuellen Standort entschieden, um die Siedlungsentwicklung auf den Hauptort zu konzentrieren und gleichzeitig von den vorhandenen Versorgungseinrichtungen profitieren zu können. Die geplante verdichtete Bebauung ist mit einer organischen Siedlungsentwicklung im Gesamtgemeindegebiet vereinbar.

8.2.6 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (Nr. 2e Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

8.2.6.1 Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Natura 2000-Gebiete, Biologische Vielfalt, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind daher nicht zu erwarten.

8.3 Zusätzliche Angaben (Nr. 3 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

8.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

8.3.1.1 Verwendete Leitfäden und Regelwerke:

- Naturschutzrechtliche und bauplanungsrechtliche Eingriffsbeurteilung, Kompensationsbewertung und Ökokonten – Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg, Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013)
- Arten, Biotope, Landschaft – Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten" der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (Stand November 2018, 5. Auflage)
- Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit – Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren des Umweltministeriums Baden-Württemberg (Stand 2010, 2. Neuauflage)

8.3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse):

Es liegen keine genauen Informationen zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds vor.

8.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Nr. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, § 4c BauGB):

8.3.2.1 Um bei der Durchführung des Bebauungsplans unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, sieht die Gemeinde Achberg als Überwachungsmaßnahmen vor, die Herstellung und ordnungsgemäße Entwicklung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen ein Jahr nach Erlangen der Rechtskraft zu überprüfen und diese Überprüfung

im Anschluss alle fünf Jahre zu wiederholen. Die Entwicklung der Ausgleichsflächen soll hierbei durch einen Pflanzensoziologen bzw. durch einen Botaniker mit entsprechenden Fachkenntnissen erfolgen. Da die Gemeinde darüber hinaus kein eigenständiges Umweltüberwachungssystem betreibt, ist sie ggf. auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen.

8.3.3 Zusammenfassung (Nr. 3c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

8.3.3.1 Durch die 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Esseratsweiler Süd-West" wird ein allgemeines Wohngebiet am südlichen Ortsrand von Achberg ausgewiesen.

8.3.3.2 Beim Plangebiet handelt es sich um einen Streuobstbestand mit hochstämmigen Apfelbäumen. Nördlich des Geltungsbereiches liegt das Martin-Grisar-Haus, in welchem der Kindergarten untergebracht ist und das für amtliche Vorgänge, bspw. Trauungen, genutzt wird. Nördlich des Hauses sowie westlich angrenzend liegt Bestandsbebauung der Gemeinde Achberg. Südlich und östlich liegen landwirtschaftliche Nutzflächen (Grünland), die durch die Landesstraße 2374 begrenzt werden. Jenseits der Straße liegt in südlicher und östlicher Richtung weitere Bestandsbebauung der Gemeinde.

8.3.3.3 Wesentliche Festsetzungen der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Esseratsweiler Süd-West" sind die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) als Art der baulichen Nutzung, eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,4 als Maß der baulichen Nutzung, die Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO möglichen Überschreitung (50 %) um weitere 50 % (maximal bis 0,80), maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhen und Wandhöhen über NHN und grünordnerische Maßnahmen (bspw. insektenfreundliche Beleuchtung, Pflanzliste, Durchlässigkeit von Einfriedungen für Kleinlebewesen). Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

8.3.3.4 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 1.948 m², davon sind 1.879 m² allgemeines Wohngebiet und 69 m² Verkehrsflächen.

8.3.3.5 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft.

Das nächstgelegene gemäß § 30 BNatSchG geschützte Biotop "Feuchtgebiet bei Ziegelhütte westl. v. Pechtensweiler" (Biotop-Nr. 1-8324-436-0369) liegt südöstlich in etwa 308 m Entfernung.

Die im Plangebiet vorkommenden Streuobstbäume liegen auch bei großzügiger Abgrenzung weit unterhalb einer Flächengröße von 1.500 m² und fallen damit nicht unter den Schutz von § 33a Abs. 1 NatSchG BW.

Aufgrund der Distanz zum Plangebiet und den Inhalten des Vorhabens können unmittelbare und faktische Beeinträchtigungen des Biotops ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus sind keine geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft durch das Vorhaben betroffen.

8.3.3.6 Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist das nordwestlich in einer Entfernung von ca. 1,17 km gelegene FFH-Gebiet "Argen und Feuchtgebiete bei Neukirch und Langnau" (Schutzgebiets-Nr. 8323-311). Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes durch das Vorhaben können aufgrund der Entfernung ausgeschlossen werden. Eine FFH-Vorprüfung bzw. eine Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 BNatSchG ist nicht erforderlich.

8.3.3.7 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben (siehe Ziffer 7.2.3 in der städtebaulichen Begründung).

Die Darstellung im Flächennutzungsplan (Gemeinde Achberg zusammen mit der Stadt Wangen im Allgäu und der Gemeinde Amtzell) ist gegenüber der vorliegenden Planung nicht parzellenscharf. Daher kann diese Abgrenzung als aus dem Flächennutzungsplan hergeleitet angesehen werden. Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist damit erfüllt.

8.3.3.8 Erhebliche Beeinträchtigungen des Biotopverbundes lassen sich durch den gegenständlichen Bebauungsplan nicht ableiten (siehe Ziffer 8.1.2.5).

8.3.3.9 Die Bedeutung der Schutzgüter im Bestand wurde wie folgt eingestuft (siehe Ziffern 8.2.1.1 bis 8.2.1.6):

Schutzgut Arten und Lebensräume – mittel

Schutzgut Boden, Geologie und Fläche – mittel bis hoch

Schutzgut Wasser – mittel

Schutzgut Klima/Luft – mittel

Schutzgut Landschaftsbild – mittel bis hoch

Schutzgut Mensch – mittel

Der Eingriff in die Schutzgüter in der Planung wurde wie folgt bewertet (siehe Ziffern 8.2.3.1 bis 8.2.3.6):

Schutzgut Arten und Lebensräume – mittel

Schutzgut Boden, Geologie und Fläche – mittel bis hoch

Schutzgut Wasser – gering bis mittel

Schutzgut Klima/Luft – mittel

Schutzgut Landschaftsbild – mittel bis hoch

Schutzgut Mensch – gering bis mittel

8.3.3.10 Durch Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Konzept zur Grünordnung, siehe Ziffer 8.2.4.2) können die Eingriffe in die Schutzgüter reduziert werden.

8.3.3.11 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt nach dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013).

Der nach Betrachtung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung verbleibende Ausgleichsbedarf beläuft sich auf insgesamt 50.171 Ökopunkte (siehe Ziffer 8.2.4.3). Der Ausgleich wird auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 124/8, Gemarkung Achberg) unmittelbar südlich des Geltungsbereiches erbracht (siehe Ziffer 3). Als Maßnahme ist die Extensivierung von Grünland und die Schaffung von Streuobstwiesen vorgesehen.

8.3.3.12 Bei Nichtdurchführung der Planung wird die überplante Fläche voraussichtlich weiterhin landwirtschaftlich als Streuobstbestand genutzt und in ihrer Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in ähnlichem Maße bestehen bleiben. Veränderungen, die sich unabhängig von der vorliegenden Planung ergeben, können jedoch nicht abschließend bestimmt werden.

8.3.3.13 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben für den Umweltbericht lagen insofern vor, dass es keine detaillierten Informationen/Datengrundlagen zu den geologischen und hydrologischen Verhältnissen sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds gibt.

8.3.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden (Nr. 3d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

8.3.4.1 Allgemeine Quellen:

- Fachgesetze siehe Abschnitt 1 "Rechtsgrundlagen"
- Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben
- Klimadaten von climate-data.org
- Umweltdaten und -Karten Online (UDO): Daten- und Kartendienst der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg
- Online-Kartendienst zu Fachanwendungen und Fachthemen des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau beim Regierungspräsidium Freiburg (u.a. zu Bergbau, Geologie, Hydrogeo-logie und Boden)
- Informationssystem Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG) des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau beim Regierungspräsidium Freiburg

8.3.4.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:

- Ortseinsicht durch den Verfasser mit Fotodokumentation
- Luftbilder (Google, Gemeinde...)

- Flächennutzungsplan der Gemeinde Achberg (gemeinsam mit der Stadt Wangen im Allgäu und der Gemeinde Amtzell)
- Bodenschätzungsdaten des Regierungspräsidiums Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Artenschutzrechtlicher Kurzbericht der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 11.11.2024 (zum Vorkommen geschützter Tierarten innerhalb des Plangebietes und notwendigen artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)
- Stellungnahme zur hydraulischen Mehrbelastung des Regenrückhaltebeckens der Zimmermann Ingenieurgesellschaft mbH (vom 10.09.2025)

9.1 Örtliche Bauvorschriften

9.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

9.1.1.1 Die Dachform für den Hauptbaukörper beschränkt sich auf das Sattel- und Walmdach. Diese Dachformen entsprechen den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben. Die bestehenden Gebäude im angrenzenden Bereich weisen insgesamt eine homogene Dachlandschaft auf, bei der das Sattel- und Walmdach eine prägende Rolle spielen. Dieses einheitliche Erscheinungsbild aufzugeben, würde somit den bisherigen Entwicklungsvorstellungen widersprechen. Da das neu geplante Wohnbauquartier zu der vorhandenen Siedlungsstruktur hinzutreten soll, ohne als Fremdkörper zu erscheinen, ist eine prägende Wirkung von Sattel- und Walmdächern von besonderer Bedeutung.

9.1.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst. Es entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt zeitgemäße Bauformen. Durch die Festsetzung von Gesamt-Gebäudehöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten.

9.1.1.3 Die Vorschriften über Materialien und Farben für die Dacheindeckung orientieren sich einerseits an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen. Andererseits lassen sie der Bauherrschaft jedoch ausreichend gestalterischen Spielraum. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot, bis Rotbraun sowie Betongrau bis Anthrazitgrau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben entsprechen dem bisherigen Gebäudebestand im Bereich der bestehenden Siedlung westlich des Plangebietes. Auch die traditionelle Dachlandschaft des Ortskerns von "Esseratsweiler" weist im Wesentlichen rote bis rotbraune Dacheindeckungen auf. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein.

9.1.2 Regelungen über die Gestaltung der Freiflächen in den Baugebieten (Baugrundstücke)

9.1.2.1 Auf Grund der beabsichtigten Durchlässigkeit der Freiflächen ist der Ausschluss von stark trennenden Elementen erforderlich. Einfriedungen sind deshalb in einer möglichst durchlässigen Bauweise auszuführen. Gleiches gilt auch für Stützmauern.

9.1.2.2 Das Absetzen der Stützkonstruktion um 1,00 m dient dazu, ein geordnetes Ortsbild zu sichern, da eine gewisse Entzerrung von Verkehrsflächen und Baugrundstücken erfolgt sowie zur Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte. Der Abstand der Stützkonstruktion wirkt als gestalterische Element auf das Ortsbild ein. Gerade nah zur Straße stehende "tote Stützmauern" können eine erdrückende Wirkung haben und dadurch die städtebauliche Entwicklung ne-

gativ beeinflussen. Außerdem dient der einzuhaltende Abstand zur Verkehrsfläche der Vermeidung einer Beeinträchtigung der Durchführung des Winterdienstes sowie in gewissem Maße auch der Verkehrssicherheit.

9.1.2.3 Mit Begrünung der Stützkonstruktionen ist entweder eine Bepflanzung der Zwischenräume (z.B. der Trockensteinmauern= Mauerwerk aus Bruch- bzw. Natursteinen, das ohne Zuhilfenahme von Mörtel errichtet wird) bzw. eine Bepflanzung vor oder oberhalb der Stützkonstruktion (z.B. Rank-pflanzen, die das Drahtgeflecht der Gabionen als Rankhilfe nutzen) mit dafür geeigneten Pflanzen gemeint. Diese ist dauerhaft zu erhalten.

9.2 Sonstige Regelungen

9.2.1 Stellplätze und Garagen

9.2.1.1 Auf Grund der Lage des Gebietes im ländlichen Raum ist erfahrungsgemäß mit einer hohen Mobilität der zu erwartenden jungen Familien zu rechnen. Um städtebauliche Fehlentwicklungen durch einen Mangel an Stellplätzen auszuschließen, hat sich die hier angewandte Regelung bewährt, da sie bereits bei sehr kleinen Wohnungsgrößen die Schwelle zum Nachweis von mehr als einem Stellplatz sieht. Die Verkehrsflächen so bemessen, dass den konkreten Erfordernissen des fließenden Verkehrs ausreichend Rechnung getragen ist. Die Belange des ruhenden Verkehrs sind insoweit berücksichtigt, als dass für den Besucherverkehr ausreichend Flächen zur Verfügung stehen. Es wurde hohen Wert auf eine wirtschaftlich bemessene Erschließung und eine geringe Versiegelung durch Verkehrsflächen gelegt. Die für die dort wohnende Bevölkerung erforderlichen Stellplätze können vom öffentlichen Verkehrsraum nicht aufgenommen werden, weshalb auf den privaten Flächen ausreichende Stellplätze nachgewiesen werden müssen.

10 Begründung – Sonstiges

10.1 Umsetzung der Planung

10.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

10.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

10.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstückstausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

10.1.1.3 Die Gemeinde hat die überwiegenden Flächenanteile in ihr Eigentum gebracht und wird diese an geeignete Bauwerber weiter veräußern.

10.2 Erschließungsrelevante Daten

10.2.1 Kennwerte

10.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,18 ha

10.2.2 Erschließung

10.2.2.1 Das anfallende Schmutzwasser wird über die bestehenden bzw. im Netz zu erweiternden Abwasserleitungen in den Schmutzwassersammler von "Esseratsweiler" geleitet und von dort aus nach "Doberatsweiler" gepumpt und zur Kläranlage Lindau (Bodensee) abgeführt.

10.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Zweckverband Neuravensburger Wasserversorgungsgruppe

10.2.2.3 Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.

10.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Stadtwerke Lindau (B) GmbH & Co. KG

10.2.2.5 Müllentsorgung durch: Gemeinde Achberg

10.2.3 Planänderungen

10.2.3.1 Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 01.12.2025) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 18.12.2025 enthalten):

- Anpassung der Wertigkeit der geplanten Ausgleichsmaßnahme unter den Ziffern 3.2 und 8.2.4.13 ff.
- Darauf basierende Anpassung der zugeordneten Teilfläche der Ausgleichsmaßnahme auf Fl.-Nr. 124/8, Gemarkung Achberg in der Planzeichnung und unter Ziffer 3.3
- Aufnahme des Hinweises "Trinkwasserversorgungsleitung" unter Ziffer 5.13
- Aufnahme des Hinweises "Geotechnische Hinweise" unter Ziffer 5.16
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Blick von der "Schulstraße" auf das östlich gelegene Plangebiet. Im Hintergrund verläuft die Landesstraße L 2374 "Wangener Straße".

Blick von der "Schulstraße" auf das Plangebiet und das nördlich angrenzende "Martin-Grisar-Haus".

Blick von Süden des Plangebietes auf die bestehende topografische Situation vor Ort (inkl. Hangkante in östlicher Richtung).

Blick aus südlicher Richtung in den Vegetationsbestand des Plangebietes.

Blick in die Vegetation der Böschung am östlichen Rand des Plangebietes.

Blick aus nördlicher Richtung in den Vegetationsbestand der Ausgleichsfläche.

12 Verfahrensvermerke

12.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 13.02.2025. Der Beschluss wurde am 27.02.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

12.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand in der Zeit vom 20.02.2025 bis 13.03.2025 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die Veröffentlichung im Internet fand in der Zeit vom 06.10.2025 bis 07.11.2025 (Billigungsbeschluss vom 18.09.2025; Entwurfsfassung vom 10.09.2025; Bekanntmachung am 02.10.2025) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden mit veröffentlicht.

12.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 19.11.2024 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 24.09.2025 (Entwurfsfassung vom 10.09.2025; Billigungsbeschluss vom 18.09.2025) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

12.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 18.12.2025 über die Entwurfsfassung vom 01.12.2025.

Achberg, den ....
(Hr. Bürgermeister Walch)

12.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Esseratsweiler Süd - West" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu jeweils in der Fassung vom 01.12.2025 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 18.12.2025 zu Grunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

Achberg, den ....
(Hr. Bürgermeister Walch)

12.6 Bekanntmachung und Inkrafttreten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Esseratsweiler Süd - West" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu sind ist damit in Kraft getreten. Sie werden mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Achberg, den ....
(Hr. Bürgermeister Walch)

Entwurf aufgestellt am: 10.09.2025
Entwurf geändert am: 01.12.2025

Planungsteam Sieber Consult GmbH, Lindau (B):

Stadtplanung und Projektleitung	Florian Krug
Landschaftsplanung	Martin Werner
Immissionsschutz	Benjamin Buck
Artenschutz	Jasmin Hirling

Verfasser:

..... Sieber Consult GmbH, Lindau (B)

(i. A. F. Krug)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift des Planers.